

---

## INDICE GENERAL DOCUMENTOS

---

### I. DOCUMENTO DE INFORMACION

TOMO A. MEMORIA DE INFORMACION  
TOMO B. PLANOS DE INFORMACION

### II. DOCUMENTO DE ORDENACION

TOMO C. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE  
ORDENACION  
TOMO D. NORMAS URBANISTICAS  
TOMO E. PLANOS DE ORDENACION

### III. DOCUMENTO ESTUDIO IMPACTO AMBIENTAL

TOMO F. MEMORIA Es.I.A. Y PLANOS

---

## DOCUMENTO TOMO D

---

## INDICE NORMAS URBANISTICAS

---

### NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL

---

#### TITULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPITULO 1.- AMBITO. VIGENCIA Y OBLIGATORIEDAD.  
CAPITULO 2.- DESARROLLO DE LAS NORMAS.

---

#### TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO EN LAS NORMAS

CAPITULO 1.- REGIMEN URBANISTICO Y DIVISIONES DEL SUELO.  
CAPITULO 2.- DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

---

#### TITULO III. REGIMEN DE LOS SISTEMAS

CAPITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES.

#### CAPITULO 2.- LOS SISTEMAS

SECCION 1ª.- SISTEMA DE COMUNICACIONES: VIARIO Y TRANSPORTE PUBLICO  
SECCION 2.- SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS  
SECCION 3ª.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.  
SECCION 4ª.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

---

#### TITULO IV. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO PARA LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

CAPITULO 1.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

CAPITULO 2.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

CAPITULO 3.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

---

#### TITULO V. NORMAS DE PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN

CAPITULO 1.- PUBLICIDAD DE LOS DOCUMENTOS URBANISTICOS.

CAPITULO 2.- LICENCIAS.

CAPITULO 3.- CONTROL E INSPECCION DE OBRAS.

SECCIÓN 1ª.- ALINEACIONES Y RASANTES.

SECCION 2ª.- CONTROL E INSPECCIÓN DE OBRAS.

CAPITULO 4.- DEBER DE CONSERVACION DE LAS EDIFICACIONES Y ORDENES DE EJECUCION DE OBRAS Y RUINA

CAPITULO 5.- INSPECCION URBANISTICA, INFRACCIONES Y RESPONSABILIDADES.

---

#### TITULO VI. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPITULO 2. PROTECCIÓN DE SERVIDUMBRES EN INFRAESTRUCTURAS

CAPITULO 3. PROTECCIÓN DEL MEDIO FISICO.

CAPITULO 4. PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA IMAGEN URBANA.

**CAPITULO 5. PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO**  
**CAPITULO 6. PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO**

**TITULO VII. REGULACION Y DETERMINACIONES GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.**

**CAPITULO 1.- REGULACION DE LAS CONDICIONES GENERALES DE USO.**

- SECCION 0ª.- DISPOSICIONES GENERALES
- SECCION 1ª.- USO RESIDENCIAL
- SECCION 2ª.- USO GARAJE Y APARCAMIENTO
- SECCION 3ª.- INDUSTRIAL
- SECCIÓN 4ª.- USO TERCARIO
- SECCION 5ª.- USO DOTACIONAL
- SECCION 6ª.- USO: ESPACIOS LIBRES
- SECCION 7ª.- USO: COMUNICACIONES, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS

**CAPITULO 2.- REGULACION DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.**

- SECCION 1º.- CONDICIONES DE PARCELA
- SECCION 2º.- CONDICIONES DE IMPLANTACION Y APROVECHAMIENTO
- SECCION 3º.- CONDICIONES HIGIENICAS, DE DOTACIONES Y SERVICIOS
- SECCION 4º.- CONDICIONES AMBIENTALES Y ESTÉTICAS

**CAPITULO 3.- REGULACION DE LAS CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION**

- SECCION 1ª.- DISPOSICIONES GENERALES.
- SECCION 2ª.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.

**NORMATIVA DE CARÁCTER PARTICULAR**

**TITULO VIII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO**

**CAPITULO 1.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL SUELO URBANO.**

- SECCION 1ª.- DELIMITACION, DESARROLLO Y EJECUCION DEL SUELO URBANO.
- SECCION 2ª.- AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

**CAPITULO 2.- REGULACION DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONIFICACION.**

- SECCION 1ª.- ORDENANZAS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.
- SECCION 2ª.- ORDENANZAS EN ZONA VILLA HISTORICA.
- SECCION 3ª.- ZONA DE ENSANCHE EN MANZANA CERRADA.
- SECCION 4ª.- ZONA UNIFAMILIAR HOMOGENEA. COLONIA PLANIFICADA
- SECCION 5ª.- ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.
- SECCIÓN 6ª.- ZONA INDUSTRIAL
- SECCIÓN 7ª.- ZONA TERCARIA

**TITULO IX. NORMATIVA ESPECIFICA EN SUELO URBANIZABLE**

**CAPITULO 1.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL SUELO URBANIZABLE.**

**TITULO X REGULACION Y DETERMINACIONES GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE**

**CAPITULO 1.- DELIMITACION. TIPOS Y REGIMEN JURIDICO.**

**CAPITULO 2.- CONDICIONES GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

**CAPITULO 3.- REGULACION DE LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN Y USOS**

**TITULO XI.- NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE**

**CAPITULO 1.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN**

- SECCION 1ª.- SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARQUE NATURAL SIERRA DE HORNACHUELOS.
- SECCION 2ª.- SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARQUE PERIURBANO DE LA SIERREZUELA
- SECCION 3ª.- SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN COMPLEJO SERRANO CS- 19. SIERRA MORENA CENTRAL
- SECCION 4ª.- SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN FORESTAL. MONTE PUBLICO " ROZAS DE POZUELO".
- SECCION 5ª.- SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN VÍAS PECUARIAS.
- SECCION 6ª.- SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN CAUCES FLUVIALES.
- SECCION 7ª.- SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN HISTÓRICO - CULTURAL.
- SECCION 8ª.- SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJISTICO – NATURAL " LA SIERREZUELA".

**CAPITULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN .**

- SECCION 1ª.- SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE VALORES PAISAJÍSTICO-NATURAL " RÍO GUADALQUIVIR".
- SECCION 2.- SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE VALORES AGRICOLAS "LA VEGA".
- SECCION 3ª.- SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE VALORES HISTORICOS-CULTURALES.

**CAPITULO 3.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL**

- SECCION 1ª.- SUELO DE CARÁCTER RURAL DE VALORES AGRICOLAS "LA CAMPIÑA".
- SECCION 2ª.- SUELO DE CARÁCTER RURAL DE VALORES AGRICOLAS "SUBCUENCA NEOGENA".
- SECCION 4ª.- SUELO DE CARÁCTER RURAL DE VALORES AGRICOLAS "ZONA DE TRANSICIÓN SIERRA-VEGA".

**CAPITULO 4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS TERRITORIALES.**

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**DISPOSICIONES FINALES**

**ANEJOS A LAS NORMAS. FICHAS DE PLANEAMIENTO.**

- ANEJO 1. **SUELO URBANO.**
- ANEJO 2. **SUELO URBANIZABLE.**
- ANEJO 2. **SUELO NO URBANIZABLE.**

**CAPITULO 1.- AMBITO. VIGENCIA Y OBLIGATORIEDAD.****Art. 1.1.1.- Naturaleza Jurídica y Objeto.**

Las presentes normas forman parte del documento de planeamiento general que constituye el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio de Posadas.

Su denominación es Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) de Posadas y su naturaleza jurídica es la definida en la legislación vigente, para este tipo instrumento de planeamiento, establecida por la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA)

El presente PGOU es el resultado de la Revisión de las anteriores Normas Subsidiarias de planeamiento de Posadas, que quedan derogadas, salvo los efectos de transitoriedad expresamente definidos en esta Normativa.

Su objeto es la ordenación urbanística en la totalidad del término, definiendo su ordenación estructural del mismo, conformada por la estructura general y las directrices del modelo elegido y en atención a los objetivos generales y específicos definidos en la el tomo C "Memoria justificativa y de ordenación" del documento de Ordenación PGOU.

**Art. 1.1.2.- Ámbito Territorial del Plan General.**

El PGOU de Posadas es de aplicación en la totalidad del término municipal y a él se ajustará la actividad urbanística que se desarrolle dentro del mismo.

**Art. 1.1.3.- Vigencias y Revisión del Plan General.**

1.- El presente PGOU tendrán vigencia indefinida y entrará en vigor desde la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal a que se refiere el conjunto de las previsiones del Plan General es de 15 años, a partir de la aprobación definitiva de las mismas.

Transcurrido este plazo el Ayuntamiento, en función del grado de realización de sus previsiones, verificará la procedencia y oportunidad de revisar el PGOU.

2.- Se entiende por Revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto a la ordenación estructural establecida para la totalidad de territorio y sus núcleos, conforme al Art. 37 de la LOUA.

Además de los plazos señalados, el PGOU deberán revisarse en los siguientes supuestos, y en todo caso, cuando se presente las siguientes circunstancias:

- a) Cuando se defina y apruebe por los organismos públicos competentes una política de localización de usos de ámbito superior

al municipal que alteren substancialmente las previsiones de localización.

b) Cuando el Plan resulte afectado y alterado por las determinaciones de un Plan de Ordenación del territorio de ámbito subregional, de conformidad con lo dispuesto en el art. 23 de la ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

c) Conforme al art. 31 de la LOUA, cuando lo apruebe el Consejero de Obras Públicas y Transportes a instancias de la Corporación Municipal.

d) Por la aparición de criterios que produzcan la alteración sustancial de la ordenación estructural establecida.

e) Cuando se agote el suelo vacante contenido en la ordenación en un 80%.

**3.-** Toda Revisión del Plan General se realizará conforme lo dispuesto en el art. 36 de la LOUA o en su caso por la legislación vigente en su momento.

**4.-** La Revisión podrá ser parcial conforme a lo establecido en el art. 37.2 de la LOUA.

#### **Art. 1.1.4.- Modificación del Plan General.**

La alteración de las determinaciones del Plan General se considerará como modificación de las mismas en los supuestos no contemplados en el punto 2 del artículo anterior, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios puntuales en la clasificación o calificación del suelo, siempre y cuando no afecten a la ordenación estructural del término.

Las modificaciones del PGOU se regularán conforme al régimen y procedimiento previsto en el art. 36 y 38 de la LOUA.

#### **Art. 1.1.5.- Efectos de la Aprobación del Plan General.**

**1.-** La entrada en vigor de las presentes PGOU le confiere los efectos de ejecutividad, declaración de utilidad pública, publicidad, obligatoriedad y deber de información según lo establecido en la legislación vigente, artículo 34 de la LOUA.

**2.-** Igualmente se entenderá para cualquier figura de planeamiento que se apruebe en el desarrollo del Plan General, en lo que le corresponda.

**3.-** Los usos y obras justificados de carácter provisional quedan regulados conforme al Art. 34.c) y art. 52.3 de la LOUA.

**4.- Edificios en situación legal de fuera de ordenación.** Los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del PGOU que resulten disconformes con la ordenación, calificación o usos del suelo quedan sujetos al régimen previsto en la presente normativa, de acuerdo con la disposición adicional 1ª de la LOUA y particularizándose conforme a los siguientes conceptos:

#### **4.1.- Concepto de “fuera de ordenación”.**

a) Se consideran disconformes y totalmente incompatibles con la ordenación prevista, los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las siguientes situaciones:

1) Los que ocupen suelo calificado como viario (con excepción de los afectados por meros ajustes de alineaciones), espacios libres o zona verde así como el destinado a uso dotacional público y ello, si forman parte tanto del sistema general como del sistema local.

2) Los que se emplacen en terrenos que, en virtud del planeamiento, deban ser objeto de expropiación (actuación aislada expresa o no), o de cesión obligatoria y gratuita o bien donde se haya de llevar a cabo la demolición o expropiación de dichos edificios.

3) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

b) En edificaciones o instalaciones fuera de ordenación sólo podrán realizarse las obras que respondan a los siguientes conceptos.

1) Las de conservación y mantenimiento así como las exteriores de reforma menor que exija la estricta conservación de habitabilidad o utilización conforme a su destino.

2) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.

3) Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de 15 años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas y las de actividades e instalaciones, siempre que el propietario, en la solicitud de licencia, renuncie expresamente al aumento de valor de la expropiación derivado de las obras e instalaciones para las que se solicita licencia y asuma el compromiso de demoler o trasladar la obra o instalación cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

#### **4.2.- Concepto de “fuera de ordenanza”.**

a) En los edificios e instalaciones, que siendo conformes con la ordenación y usos del suelo previstos por el presente PGOU, fueran disconformes con la ordenanza de la Zona en que estuvieran situados, y no éste programada su expropiación ni ser necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan estarán en situación de fuera de ordenanza.

- b) En edificaciones o instalaciones fuera de ordenanza además de las obras contempladas en el apartado 5.b anterior, podrán realizarse las obras, previa licencia municipal otorgada por el procedimiento ordinario, obras de reforma, consolidación y mantenimiento, siempre que:
- La edificación no se encuentre en situación legal de ruina.
  - Las obras no aumente el volumen edificado.

#### 4.3.- Concepto de “fuera de ordenación en suelo no urbanizable”.

Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes en suelo no urbanizable al tiempo de la aprobación de este Plan y que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en situación legal de fuera de ordenación.

A efectos de la situación legal de fuera de ordenación se distinguen dos tipos de situaciones legales con distintos regímenes de aplicación:

- a) Se consideran disconformes y totalmente incompatibles con la ordenación prevista, los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las siguientes situaciones:
- Las parcelaciones o urbanizaciones de carácter residencial ilegales, así como las edificaciones existentes en las mismas, clasificadas como suelo no urbanizable de especial protección.
  - Que ocupen suelos delimitados como sistemas generales de cualquier tipo.
  - Que ocupen suelos de dominio público de cualquier clase.
  - Que vulneren, además, otras normativas sectoriales de carácter ambiental y patrimonio histórico.
  - Que sean susceptibles de padecer o intensificar riesgos naturales graves

En estas edificaciones o instalaciones fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exige la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

No obstante, el órgano competente podrá autorizar obras de reforma, consolidación y mantenimiento en aquellas edificaciones e instalaciones que cumplan las siguientes condiciones:

1. Que no estén en ruina.
2. Que no contravengan el Plan Especial de Protección del Medio Físico y la normativa sectorial aplicable.
3. Que hayan contado con la debida licencia municipal y, en su caso, con la preceptiva autorización previa del órgano competente, o bien que a juicio de éste pueda considerarse legalizada en su situación anterior.

4. Que a juicio del órgano competente la edificación o instalación en cuestión no suponga un deterioro del entorno y que dichas obras representen una mejora en su adecuación al medio.

- b) Las de las instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles, que incluye aquellos supuestos que, aún siendo disconformes con las determinaciones de planeamiento, no se encuentran incluidos en ninguno de los supuestos del apartado anterior.

En este caso, se permitirán:

- Obras de reparación, conservación, mejora o reforma.
- Obras de adaptación para ubicación de actividades
- Obras de ampliación, siempre que la edificación resultante no incumpla ninguna de las condiciones de implantación establecidas en las correspondientes normas particulares de la edificación.

#### Art. 1.1.6.- Documentación del Plan General.

El Plan General de Ordenación Urbanística está integrado por los siguientes documentos:

- I. **Documento de Información.** Está compuesto por :
  - **A. Memoria de Información** relativa a la descripción urbanística global del territorio y diagnóstico.
  - **B. Planos de Información** sobre la totalidad del término y núcleos urbanos.
- II. **Documento de Ordenación.** Está compuesto por :
  - **C. Memoria Justificativa y de Ordenación** que contiene, la conveniencia y oportunidad de la formulación, los fines y objetivos de planeamiento, la justificación y criterios de las soluciones y determinaciones adoptadas, la descripción de la ordenación urbanística pormenorizada, orden de prioridades de las actuaciones y el resultado del trámite de participación pública.
  - **D. Normas Urbanísticas** que suponen el cuerpo normativo de la ordenación urbanística del municipio, conteniendo las determinaciones y regulaciones vinculantes del planeamiento. Incluye las Fichas de Planeamiento.
  - **E. Planos de Ordenación.** Son la representación gráfica de la regulación urbanística.
- III. **Documento de Estudio de Impacto Ambiental.** Está compuesto por :
  - **F. Memoria Es.I.A. y Planos.**

#### Art. 1.1.7.- Interpretación de los documentos del Planeamiento.

1.- La interpretación de las disposiciones y determinaciones del Plan se efectuará en función del contenido de la totalidad de los documentos que lo integran, correspondiendo al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas previos los informes correspondientes y sin perjuicio de las facultades revisoras de la Junta de Andalucía, conforme a la legislación vigente, y de las funciones jurisdiccionales del poder judicial.

2.- En los supuestos de discrepancia o discordancia en el contenido de los diversos documentos, se seguirán los siguientes criterios:

- Los documentos escritos prevalecen sobre los gráficos y los planos a escala 1/2000, sobre los 1/4000, así como los 1/10000 sobre los 1/30000.
- La memoria de Ordenación tiene carácter vinculante y representa el instrumento básico para la interpretación del Plan General en su conjunto.
- Las Normas Urbanísticas prevalecen sobre cualquier otro documento escrito o gráfico, en las materias por el reguladas.

3. Los datos relativos a las superficies de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en Suelo Urbano y Urbanizable, son aproximados teniendo en consideración que obedecen a una medición realizada sobre una base cartográfica a escala 1/2.000. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales) a la que se aplicará en su caso el índice de edificabilidad definido en la Ficha de planeamiento correspondiente.

**Art. 1.1.8.- Identificación del carácter estructural de las determinaciones contenidas en las presentes Normas.**

1.- Con relación al art. 10.1 de la LOUA, el Plan General establece el carácter estructural de sus determinaciones que quedan contenidas en las Normas de carácter general en los Títulos I al VI y de carácter particular en los Títulos VII al XI.

2.- La identificación del **carácter estructural** del contenido o determinaciones expresadas en el artículo correspondiente, se especifica y concreta mediante la superposición del signo o código **(e)** al final del encabezado del mismo.

3.- El resto de los artículos, que no llevan ningún código, afectan a la Ordenación Pormenorizada.

## CAPITULO 2.- DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

### Art. 1.2.1.- Disposiciones generales.

1.- El desarrollo de las determinaciones del Plan General corresponderá al Excelentísimo Ayuntamiento de Posadas en el ámbito de sus competencias, sin perjuicio de la participación de los particulares reglada en la legislación vigente y en las presentes Normas.

2.- El Plan se desarrollará según las determinaciones de la legislación vigente y las establecidas en estas Normas en cada una de las distintas clases de Suelo.

3.- En el desarrollo de las determinaciones del PGOU se aplicará supletoriamente la legislación sectorial de ámbito estatal o autonómico vigente conforme a las disposiciones en ellas establecidas y en lo que al respecto establecen las presentes Normas Urbanísticas.

### Art. 1.2.2.- Orden de prioridades

1.- Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse conforme el PGOU determine, estarán sujetos al orden de prioridad y en su caso plazos de ejecución definidos en la Memoria de Ordenación y Fichas de Planeamiento anejas a estas Normas.

2.- Sin perjuicio y habida cuenta de la naturaleza y alcance del Orden de prioridades, se podrá adelantar la formulación de los correspondientes instrumentos de Planeamiento, justificadamente y en función del interés urbanístico general.

3.- El incumplimiento de las previsiones de los plazos de ejecución, en los casos que se determine, por causas no imputables a la Administración actuante, facultará a esta para que en función del interés urbanístico general, pueda acordar las medidas previstas en la legislación urbanística:

- En los supuestos de desarrollo de la unidad, modificar el sistema de actuación conforme al art. 110 de la LOUA, determinando el sistema de actuación público aplicable.
- Expropiar terrenos afectados conforme al Art. 160. De la LOUA.
- En los supuestos de edificación, y en caso de no optar por la expropiación, aplicar la ejecución mediante sustitución conforme a lo establecido en el art. 150 de la LOUA

### Art. 1.2.3.- Desarrollo de las determinaciones del Plan General.

Los instrumentos para el desarrollo, gestión y ejecución del PGOU se definen y establecen pormenorizadamente para cada clase de suelo y calificación urbanística. Estas determinaciones se definen e integran en los diferentes documentos de Ordenación del Plan General formadas por:

- Memoria de Ordenación
- Normas Urbanísticas
- Planos de Ordenación

TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO EN EL  
PLAN GENERAL

## CAPITULO 1.- REGIMEN URBANISTICO Y DIVISIONES DEL SUELO.

### Art. 2.1.1.- Determinación y regulación de la ordenación estructural y pormenorizada del territorio - (e)

1.- La ordenación estructural del término municipal está constituida por la estructura general y orgánica del territorio e integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano, y en particular las zonas de protección, los sistemas generales de comunicación (viario, transporte e infraestructuras), de espacios libres (Parque Periurbano, parques y jardines) y equipamiento comunitario (Deportivo, Docente y Social) y las directrices para su desarrollo, conforme al art. 10.1 de la LOUA

2.- Las determinaciones y regulación de la ordenación estructural se recogen, con carácter general, en el presente Título y siguientes donde se desarrollan otros aspectos como el régimen de los sistemas Título III, los instrumentos para la ordenación, gestión y ejecución Título IV, las normas de procedimiento Título V, las normas de protección Título VI, así como las de regulación de carácter general en el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable títulos VII y X de las presentes Normas. Con carácter particular se identifican en los Títulos VIII, IX y XI

3. El Plan General establece igualmente la ordenación pormenorizada y detallada siguiendo las prescripciones del art. 10.2 de la LOUA, en el suelo urbano consolidado, en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado, así como la normativa en suelo no urbanizable no estructural.

4.- La ordenación estructural, así como el régimen urbanístico del suelo establecido mediante la clasificación y calificación en los diferentes tipos o clases y zonas respectivamente, su ordenación y gestión se define en los planos de la Ordenación Estructural **OE**.

- Para la totalidad del Término Municipal en el plano **OE-A1**
- Para los núcleos principal y secundarios (suelo urbano y urbanizable) en los planos **OE- A2, OE -A3 y OE -A4**

5.- La ordenación pormenorizada y completa con la ordenación estructural se define en los planos de la Ordenación Completa **OC** siguientes:

- Los Planos **OC- B1** para el suelo no urbanizable.
- Los Planos de Ordenación Completa **OC – B2, B3, B4** de forma más detallada para el suelo urbano y urbanizable del núcleo principal y secundario.

### Art. 2.1.2.- La clasificación de Suelo (e)

1.- El PGOU, clasifican el territorio conforme a las siguientes clases de suelo y de acuerdo a lo establecido en los artículos 44 al 48 de la LOUA en :

- Suelo Urbano
- Suelo No Urbanizable
- Suelo Urbanizable

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión.

Se definen y delimitan en los artículos respectivos de los Títulos II, VIII, IX y XI de las presentes Normas.

2. **El suelo urbano** está integrado por los terrenos ya transformados, que forman parte del núcleo de población existente y cuentan como mínimo, con los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión; por estar consolidado por la edificación al menos en sus 2/3 partes de los espacios aptos para ser atendidos efectiva y suficientemente por las redes de los servicios generales de la ciudad y por los que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Se establecen dos categorías:

- El **suelo urbano directo o consolidado**, que no precisa desarrollo de planeamiento por estar urbanizados o tengan la condición de solares. El PGOU identifica este suelo mediante la calificación directa sin unidad de ejecución.
- El **suelo urbano no consolidado** o que precisa de planeamiento o instrumentos de desarrollo previos a la edificación. El PGOU identifica este suelo mediante la delimitación de Unidades de Ejecución en atención a la concurrencia de alguna de las siguientes circunstancias:
  - No poseer la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas, o no posean las características adecuadas para servir a la edificación prevista.
  - Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba de ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior.
  - Formar parte de áreas homogéneas de edificación, a las que el Plan les atribuye un aprovechamiento objetivo superior al existente y se requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

3. **El suelo no urbanizable** está constituido por los terrenos en los que concurren algunas de las siguientes circunstancias;

- Por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos,



ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

- Por ser merecedores de algún régimen especial de protección, desde la propia planificación urbanística, en razón de los valores e intereses concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- Por considerarse necesario preservar su carácter rural en atención a sus valores actuales y o potenciales agrícola, forestal, cinegético, ganadero, o por sus riquezas de suelo.

El PGOU establecen tres categorías de suelo y la identificación de los sistemas territoriales en suelo no urbanizable:

- Suelos no urbanizables de Especial Protección, que integran a los distintos tipos de suelos incluidos en el primer apartado.
- Suelos no urbanizables de Especial Protección por la planificación urbanística que integran a los suelos incluidos en el segundo apartado
- Suelos no urbanizables de carácter natural o rural, que integran a los distintos tipos de suelo incluidos en el tercer apartado.
- Los sistemas territoriales

**4. El suelo urbanizable** es aquel suelo, que conforme a la legislación vigente, por no tener la condición de suelo urbano o de suelo no urbanizable, podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en estas PGOU. La totalidad de los mismos se adscriben a la categoría de suelo urbanizable sectorizado.

**5.-** El régimen urbanístico de la propiedad del suelo, para cada clase de suelo queda sujeto a lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas y Ordenamiento Jurídico vigente, en concreto en la Ley 7/2002 de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

**6.-** Los ámbitos de cada clase de suelo quedan delimitados en los planos de ordenación estructural **OE** y en los ordenación completa para la totalidad del término y núcleos urbanos en los planos **Oc**

#### **Art. 2.1.3.- La calificación del suelo. División por usos e intensidades (e)**

**1.** Mediante la calificación, el PGOU, determinan la asignación de usos globales o en su caso pormenorizado, y divide las distintas clases de suelo en zonas destinadas cada una de ellas en función de su uso e intensidades específicas. Se entiende por uso global, el predominante en un área, y por uso pormenorizado el detallado para una zona o parcela.

Se distingue a efectos de calificación, los sistemas, usos de carácter dotacional (que pueden constituir bien los sistemas generales o locales) y los usos de carácter estrictamente lucrativo.

**2.** Los usos globales para el suelo urbano y urbanizable, son los siguientes:

- a. De carácter dotacional como equipamiento, servicio público, espacio libre, viario, transporte e infraestructura. Podrán, en función de su gestión y funcionalidad respecto al área a que de servicio, coincidir con los sistemas generales o con los sistemas locales, y en este último caso, sin perjuicio de que sean de titularidad privada o pública.

Los sistemas generales comprende aquellos terrenos y construcciones de destino dotacional público que, identificados en el Plan General y sin perjuicio de la clasificación del suelo, soportan elementos determinantes del desarrollo urbano, y de la estructura general y orgánica del territorio municipal: Sistemas de comunicaciones y transporte; Sistema de espacios libres y zonas verdes; Sistemas de equipamiento comunitario; y Sistemas de Infraestructuras y Servicios Básicos

El Plan General adscribe a las distintas clases de suelo los Sistemas Generales por él previstos a efectos de su valoración y obtención, delimitándolos e identificándolos - según casos- en los planos de Ordenación estructural **OE- A** así como en los de ordenación completa **Oc A**. Las condiciones de uso y régimen del suelo de Sistemas Generales se regulan en el Título III del Régimen de los Sistemas

- b. De carácter privativo.
  - El uso residencial, distinguiendo específicamente el uso correspondiente a segunda residencia.
  - El uso industrial.
  - El uso terciario.

Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en el título VII. Capítulo 1, y específicamente los Sistemas (locales y generales) en el título III, capítulos 1 y 2.

En suelo urbano se especifica la calificación de cada solar o parcela atendiendo a su uso pormenorizado predominante e intensidad lo que se traduce en una determinada zonificación, en los planos de Ordenación Completa **Oc- B** - Clasificación, Usos y sistemas.

En suelo urbanizable la calificación se identifica y asigna al uso global predominante de cada sector, así como los sistemas generales, existentes o no. Deben pormenorizarse por el Plan Parcial correspondiente, si bien se indican, por parte del Plan, en los planos de Ordenación Completa **Oc-B**- Clasificación, Usos y Sistemas, los usos pormenorizados que serán siempre de carácter indicativo, o en su caso,

vinculante si así se indica en la correspondiente ficha de planeamiento específica.

**3.-** En suelo no urbanizable el PGOU definen las distintas zonas o tipo de suelo en atención a sus niveles de protección y sus diferentes valores a mantener, fijando para cada tipo los usos característicos, usos compatibles con los anteriores y los usos prohibidos, así como la intensidad y condiciones para su implantación. El Plan, identifica y delimita las distintas zonas dentro de cada una de las categorías del suelo no urbanizable en los planos de Ordenación Completa **OC-A**-Clasificación y Calificación del Territorio

Se regulan los usos y edificaciones específicos para esta clase de suelo en el Título X Capítulo 2.

**4.-** Los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano, sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado aparecen reflejados en la documentación planimétrica de la ordenación estructural: planos O.

**5.-**La calificación urbanística pormenorizada para cada clase de suelo se determina y regula conforme a los siguientes Títulos que se desarrollan en las presentes Normas y se delimitan y señalan para el suelo no Urbanizable en los planos "A" de ordenación completa y para el suelo urbano y Urbanizable en los planos "B" de ordenación completa.

#### Art. 2.1.4.- La ordenación. (e)

Atendiendo al grado de detalle de la ordenación que establece el Plan y de la necesidad, por consiguiente de remitir o no a la ordenación detallada de los terrenos a otras figuras de planeamiento, se establece, para cada clase de suelo los siguientes ámbitos:

**1.-** En suelo urbano:

- El suelo urbano directo, que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las normas específicas de zona.
- Las unidades de ejecución. Áreas no consolidadas, donde se establece, en su caso, la ordenación pormenorizada, los objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área y define, en su caso, el instrumento de planeamiento que deberá establecer la ordenación detallada (Estudio de Detalle o Plan Especial). Igualmente se establecen las áreas de reparto y sus aprovechamientos medios.
- Planeamiento aprobado. La áreas, con planeamiento aprobado y desarrolladas anteriormente al presente Plan, en proceso de ejecución y que se regulan transitoriamente en el presente Plan.

**2.-** En suelo urbanizable:

- Sectores. Suelos sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo

los criterios y directrices establecidos en el Plan para cada uno de ellos además de cumplir con las determinaciones estructurales indicadas para la ordenación de cada uno de ellos.

- Sistemas Generales. En función de sus características, el Plan concreta, en su caso, la necesidad de estar sujeto a planeamiento de desarrollo mediante Plan Especial o bien derivan su ordenación detallada al planeamiento parcial correspondiente. Se establece su delimitación, definición e inclusión en la ordenación estructural como perteneciente a la red básica de terrenos de destino dotacional público.

**3.-** En suelo no urbanizable.

- En el suelo no urbanizable es de aplicación directa la normativa para dicho suelo en función de su calificación, sin perjuicio de la necesidad de estar sujeto a determinadas figuras de planeamiento cuando así se requiera.

#### Art. 2.1.5.- La gestión.(e)

El PGOU determina la delimitación de ámbitos de gestión en el suelo urbano y urbanizable a fin de definir el contenido normal del derecho de propiedad y el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

**1.-** En el suelo urbano.

- **Las áreas de reparto sistemáticas.** Para cada unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado el Plan delimita su propia área de reparto sistemática, definiendo su aprovechamiento medio que se expresa en metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo, referido al uso y tipología característico.
- Los sectores derivados del desarrollo de las normas vigentes anteriores mediante planes parciales, constituyen igualmente, cada uno de ellos un área de reparto sistemática, siendo su aprovechamiento medio igual al aprovechamiento medio por el que se desarrollaron.

La determinación de las áreas de reparto, se establece y definen para el suelo urbano en el Capítulo 1 del Título VII de las presentes Normas

**2.-** En el suelo urbanizable.

El PGOU delimita, para el suelo urbanizable, tres áreas de reparto, que comprenden, para cada una de ellas, los sectores completos de usos globales característicos iguales y, en su caso, los sistemas generales adscritos. Para cada una de ellas se define el aprovechamiento medio calculado conforme a la legislación vigente.

La determinación de las áreas de reparto, se establece y definen para el suelo Urbanizable en el Capítulo 1 del Título VIII de las presentes Normas.

**3.-** La delimitación gráfica se establece en los Planos de Ordenación estructural OE "A" .Áreas de Reparto.

### CAPITULO 2.- DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

**Art. 2.2.1.- Contenido urbanístico legal. Derechos y deberes básicos de los propietarios.**

Los derechos y deberes básicos de los propietarios derivan del conjunto de determinaciones establecidas por las Normas, en correspondencia con lo que se establece en los artículos 48, 49, 50 y 51 de la ley 7/2002 y en relación con artículos 12 al 21 de la L1/98.

TITULO III. REGIMEN DE LOS SISTEMAS

## CAPITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

### Art. 3.1.1.- Sistemas generales y sistemas locales.(e)

Los sistemas generales son los conjuntos de elementos de ámbito municipal, con destino dotacional público que, relacionados entre sí, contribuyen a lograr los objetivos de planeamiento en materia de comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras y servicios técnicos, asegurando la racionalidad y coherencia del modelo propuesto y su desarrollo, garantizando en cualquier caso su calidad y funcionalidad.

Se denominan sistemas locales, aquellos equipamientos, espacios libres o viales que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en una determinada zona de la ciudad y que desde esta perspectiva complementan la estructura integrada por los sistemas generales.

### Art. 3.1.2.- Clases de sistemas. (e)

1.- Sistemas generales. Serán los siguientes:

- a) De comunicaciones, transportes e infraestructuras básicas
  - Sistema general VIARIO.
  - Sistema general TRANSPORTE.
  - Sistema general INFRAESTRUCTURAS URBANAS Y SERVICIOS
- b) De ESPACIOS LIBRES.
- c) De equipamientos dotacionales comunitarios
  - DOCENTE - ESCOLAR.
  - DEPORTIVO.
  - SOCIAL.

2.- Los sistemas locales serán los siguientes:

- a). Viario y aparcamientos.
- b) Los suelos de jardines, parques urbanos y espacios libres deportivos de expansión y recreo.
- c) El suelo de interés público y social, susceptible de ser edificado para dotaciones, equipamientos o edificios públicos.

3.- Los planes parciales en desarrollo de las previsiones del Plan General determinarán los sistemas locales de suelo, ordenado como mínimo con arreglo a los parámetros establecidos en la Ley del Suelo y determinaciones de las presentes Normas

4.-A efectos de calificación y aplicación efectiva de las determinaciones del presente Capítulo y su correspondencia con los usos pormenorizados

definidos en el Capítulo 1 del Título VII, la correspondencia entre las nomenclaturas grafiadas en los planos B y C de ordenación y la distinta clase de sistemas es la siguiente:

### SISTEMAS GENERALES

SG-T: Corresponde con el sistema Técnico de transportes y comunicaciones (SG\_TC), e infraestructuras básicas ( SG TI) .

SG-I. Corresponde con el sistema de infraestructura viaria

SG.V: Corresponde con el sistema de espacios libres formado por los Parques.

SG.D: Corresponde con el sistema de equipamiento comunitario de uso dotacional Deportivo.

SG.E: Corresponde con el sistema de equipamiento comunitario de uso dotacional Docente - Escolar.

SG.S: Corresponde con el sistema de equipamiento comunitario de los siguientes usos dotacionales: Sanitario, Asistencial, Cultural, Religioso, Administrativo público y servicios públicos.

Los sistemas generales en suelo no urbanizable, por su carácter territorial se identifican como **SGT**, y pormenorizadamente:

SGT.V.: Corresponde con el sistema territorial viario.

SGT.C.: Corresponde con el sistema territorial de comunicaciones ferroviarias.

SGT.I: Corresponde con el sistema de infraestructuras básicas

SGT. V: Corresponde con el sistema territorial de espacios libres.

SGT.D: Corresponde con el sistema de equipamiento comunitario de uso dotacional

### SISTEMAS LOCALES

V: Corresponde con el sistema de espacios libres formado por los Jardines y Zonas Verdes.

D: Corresponde con el sistema de equipamiento comunitario de uso dotacional Deportivo

E: Corresponde con el sistema de equipamiento comunitario de uso dotacional Docente - Escolar.

S: Corresponde con el sistema de equipamiento comunitario de los siguientes usos dotacionales: Sanitario, Asistencial, Cultural, Religioso, Administrativo público y servicios públicos.

### Art. 3.1.3.- Obtención del suelo para sistemas generales. (e)

Los suelos que en ejecución de las previsiones del Plan General deban destinarse a Sistemas Generales, se obtendrán para el uso y dominio público para cada clase de suelo según:

1.- En Suelo Urbano: los suelos que en ejecución de las previsiones del PGOU deban destinarse a Sistemas generales, se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa de acuerdo con el Art. 139 y 160 de la LOUA.

2.- En Suelo Urbanizable: los suelos que en ejecución de las previsiones del PGOU deban destinarse a Sistemas Generales, se obtendrán para el uso y dominio público mediante ocupación directa y con cargo su aprovechamiento a los sectores del suelo Urbanizable adscritos, con exceso de aprovechamiento superior al tipo. En el caso de obtención anticipada, se obtendrá por expropiación u ocupación directa conforme al art. 160 de la LOUA.

3.- En Suelo No Urbanizable: los suelos que en ejecución de las previsiones del PGOU deban destinarse a Sistemas Generales se obtendrán para el uso y dominio público mediante expropiación conforme al art. 160 de la LOUA.

#### **Art. 3.1.4.- Obtención del suelo para sistemas locales.**

##### **1. En Suelo Urbano**

- En actuaciones sistemáticas a desarrollar mediante Unidades de Ejecución se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita los suelos destinados a viario, espacios libres y dotaciones públicas conforme al Art. 139

- En actuaciones asistemáticas a desarrollar mediante Actuaciones Aisladas se obtendrá mediante expropiación.

##### **2. En Suelo Urbanizable**

Serán de cesión obligatoria y gratuita los suelos destinados a sistemas locales en las diferentes Unidades en que se ejecuten los Planes Parciales que desarrollan el PGOU.

#### **Art. 3.1.5.- Desarrollo de los Sistemas Generales y su ejecución. (e)**

1.- El desarrollo de las previsiones contenidas en el PGOU relativas a los sistemas generales se efectuará en los correspondientes Planes Especiales que podrán referirse a la totalidad o a alguno de sus elementos. No obstante, podrán también desarrollarse estas previsiones en los Planes Parciales siempre y cuando la ordenación tenga carácter integrado en dicho ámbito y/o con el resto de la estructura urbana y el aprovechamiento que corresponda a los propietarios de suelo afectado a sistema general sea con cargo a ese mismo sector.

2.- La ejecución de los Sistemas Generales serán realizados por la Administración Local, Autónoma o de Estado, en función de sus respectivas competencias. El Ayuntamiento podrá, en su caso, repercutir, mediante contribuciones especiales el coste derivado de la ejecución de estos sistemas.

#### **Art. 24.- Titularidad del suelo.**

1.- Los suelos afectos a sistemas de uso y dominio público y los de uso público o colectivo y de titularidad privada existentes en el momento de la aprobación inicial, continuaran afectados a idéntico uso salvo que el PGOU expresamente prevean su modificación.

2.- Los terrenos que el PGOU afecta a sistemas locales en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro título, quedarán remitidos al ordenamiento jurídico vigente.

3.- Los suelos de dominio y uso público calificados como equipamiento en los que éste no se haya creado efectivamente podrán ser cedidos en uso provisional a particulares que deseen crear en ellos el equipamiento en cuestión. Se estará, en este supuesto a lo establecido en el Ordenamiento Jurídico vigente.

## CAPITULO 2.- LOS SISTEMAS

### SECCION 1ª.- SISTEMA DE COMUNICACIONES: VIARIO Y TRANSPORTE PUBLICO

#### SUBSECCION 1ª.1.- Sistema Viario

##### Art. 3.2.1.1.1.- Definición del sistema viario.(e)

- 1.- Es el conjunto de elementos y espacios destinados a hacer posible la movilidad, motorizada o no, y la accesibilidad de los distintos puntos del territorio y de los núcleos de población.
- 2.- Por su localización y función, dentro del sistema viario se distinguen las siguientes clases de vías.
  - a) En el suelo no urbanizable se identifica dentro del sistema territorial de infraestructuras: carreteras principales, carreteras secundarias y caminos. Enlaces y circunvalaciones.
  - b) En los suelos urbano y urbanizable: vías primarias o principales, viario medio y viario local.
- 3.- Los planos OE del Plan General determinan el trazado, la amplitud, disposición y diseño de la nueva red viaria y de las existentes que se reforman y que forman parte de la ordenación estructural.
- 4.- Los Planos de ordenación completa OC definen la ordenación pormenorizada del sistema viario en:
  - El suelo urbano consolidado y no consolidado mediante la definición de la trama y sus alineaciones.
  - En suelo urbanizable con carácter orientativo y o vinculante en relación a los objetivos y directrices para su ordenación detallada.

##### Art. 3.2.1.1.2.- Definición de las vías.

- 1.- Carreteras: Las vías de dominio y uso público ya sean estatales, provinciales o municipales, proyectadas y construidas para la circulación de vehículos, automóviles, regulados por la Legislación sectorial aplicable.
- 2.- Caminos: Los construidos como elementos auxiliares o de complementarios de las actividades específicas de sus titulares, a quienes corresponde su construcción, conservación y reparación.
- 3.- Vías de enlace, circunvalación y travesía: Son vías de unión entre carreteras atravesando o bordeando la ciudad, por lo que se caracterizan por la mezcla de un tráfico no urbano generado o, por las zonas contiguas a la vía.
- 4.- Vías primarias: Son vías cuya función es canalizar los recorridos más largos en la ciudad, sirviendo de distribuidores de las vías locales.

5.- Viario medio: Son aquellas vías que tienen una cierta importancia en la estructura y organización espacial, o que por su longitud salen fuera del ámbito del barrio, pero que no posean las condiciones suficientes de continuidad o capacidad para ser clasificados dentro de las vías primarias.

6.- Vías locales: Son las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos. Estas podrán ser peatonales en función de sus características espaciales, funcionalidad y diseño.

7.- Los espacios intersticiales que se configuran como pequeñas plazas peatonales, no identificados en el Plan como integrantes del sistema de espacios libres, forman parte del sistema viario.

8.- Aparcamientos. Se define al espacio, dentro del sistema viario y fuera de la calzada, destinado específicamente al estacionamiento de vehículos.

##### Art. 3.2.1.1.3.- Desarrollo y ejecución del sistema viario.

1.- Las carreteras, vías de circunvalación y enlaces, existentes o propuestas, incluidas en el Plan como **SISTEMA TERRITORIAL**, se atenderán para su desarrollo, diseño, ejecución, reforma o ampliación a la legislación sectorial vigente de aplicación y al organismo competente, autonómico o provincial.

2.- Las vías clasificadas como "**PRIMARIAS**" se ejecutarán o remodelarán (existente) conforme a los criterios definidos en la memoria Justificativa del Plan General y adecuándose a las secciones y características de diseño, definidas en el anexo de Fichas de Planeamiento.

3.- El viario medio y local de nuevo trazado se realizará mediante sus respectivos Proyectos de Urbanización o de obras que ejecutan las Unidades de Ejecución del Planeamiento de Desarrollo (Unidad de Ejecución. o Planes Parciales) y Actuaciones Aisladas, conforme a las condiciones generales de urbanización definidas en el Capítulo 3, del Título VII de las presentes Normas, y precisando y completando las secciones tipo y características de diseño establecidas por el PGOU en el Anexo de Fichas de Planeamiento.

4.- El viario medio y local existente en suelo urbano no afectado por ninguna Unidad de Ejecución, o Actuación Aislada, serán objeto de remodelación, conforme a las determinaciones de los Programas Municipales anuales y adecuándose a las determinaciones establecidas por las Normas en el Capítulo 3 del Título VII, mediante proyectos de urbanización o e su caso mediante proyectos de obras ordinarias.

**Art. 3.2.1.1.4.- Condiciones específicas.**

1.- Todo el viario es de uso público, aunque la conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares.

2.- Las condiciones generales de trazado, diseño y ejecución se reflejan específicamente en el capítulo 3 Regulación de las condiciones generales de urbanización, del título VII de estas Normas.

3.- La reserva mínima de aparcamientos vinculados al sistema viario en el desarrollo del suelo urbanizable será la establecida en la LOUA (art. 17.2) y en el Reglamento de Planeamiento vigente, que corresponderá como mínimo al 50 por ciento del total de la dotación de aparcamientos.

**SUBSECCION 2ª 1.- Sistema de Transportes Públicos****Art. 3.2.1.2.1.- Definición del sistema de transportes públicos.(e)**

El sistema de transporte público está formado por el sistema ferroviario que está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones reservados al funcionamiento del ferrocarril como medio de transportes y mercancías. Comprende:

- La zona de viales ferroviarios: Constituidas por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
- La zona de instalaciones ferroviarias. Constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes, y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.
- La zona de servicio ferroviario, constituida por los andenes, estación y demás equipamientos que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

Forman parte del dominio público ferroviario los terrenos, obras e instalaciones fijas afectos a dicho uso, los cuales son calificados por las presentes Normas como Sistema General de Infraestructuras de Transporte en suelo urbano o en su caso, como Sistema Territorial de Infraestructuras en suelo no urbanizable.

**Art. 3.2.1.2.2.- Condiciones de desarrollo y ejecución.**

Los elementos de la red ferroviaria estarán sujetos al cumplimiento, que en cuanto su diseño y ordenación, se establece en la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT), su reglamento o legislación que lo desarrolle y lo dispuesto en estas normas.

Sin perjuicio de la competencia estatal en materia de ferrocarriles, las presentes Normas ordenan espacios de borde incluidos dentro de la red ferroviaria actual y define la calificación de los mismos.

En suelo urbano, la línea de edificación de los terrenos colindantes a ella será la fijada en los planos B, de alineaciones, de estas PGOU.

La supresión de los pasos a nivel, su sustitución por pasos elevados así como los nuevos determinados en las Normas por la ordenación de los nuevos crecimientos tendrán la consideración de coste de urbanización para las actuaciones en las que se incluye específicamente.

Las actuaciones previstas que se desarrollen en los terrenos de borde estarán obligadas, al objeto de garantizar la seguridad e impedir el libre acceso a las líneas ferroviarias, a establecer el vallado o los adecuados elementos alternativos de protección, que se dispondrán, si no existiesen, en el borde de la zona del dominio público.

**Art. 3.2.1.2.3.- Condiciones de uso y particulares.**

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructura de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones se regulará por la legislación específica definida anteriormente.



**SECCION 2.- SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS****Art. 3.2.2.1.- Definición.(e)**

El Sistema de infraestructuras básicas y servicios lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus moradores de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones de la ciudad, como los centros de transformación o producción de energía.

Como elementos no lineales de este sistema se incluyen así mismo: los depósitos, depuradoras, reservas para instalaciones de servicios públicos, y las reservas especiales para el almacenamiento de productos energéticos.

Por último se incluye dentro de este sistema las redes y servicios de empresas de carácter público-privado. Como mínimo son: red de energía eléctrica, de abastecimiento, de saneamiento y red de telefonía y comunicaciones.

A nivel territorial éstos se identifican como Sistemas Territoriales de Infraestructuras Básicas en los planos de ordenación estructural **OE** y completa **OC**

En suelo Urbano y Urbanizable se identifican como Sistemas Generales de Infraestructura en los planos de ordenación estructural **OE** y completa **OC**.

**Art. 3.2.2.2.- Protección y servidumbres de trazados de infraestructuras.**

La protección y servidumbres de cada instalación se ajustará a los reglamentos y disposiciones vigentes o que promulguen los organismos e instituciones competentes y los definidos en las presentes Normas Urbanísticas, en particular en el capítulo 2, del Título VI.

**Art. 3.2.2.3.- Condiciones específicas.**

1.- El Plan prevé la localización y trazado aproximados de determinadas instalaciones e infraestructuras, como la red de marginal de saneamiento y la Estación depuradora de aguas residuales, al objeto de establecer la cautela necesaria respecto a la implantación de otros usos o edificaciones.

2. Quedan prohibidos los tendido electricos aéreos de alta y baja tensión en suelo urbano, debiendo subterranizarse los existentes. En el desarrollo de los planes parciales y unidades de ejecución corresponderá dicha carga de subterranización, en la proporción que la normativa sectorial determine, a los propietarios de suelo. Excepcionalmente, se admitirá el

tendido aéreo existente, en el caso de regularizaciones de las urbanizaciones de segunda residencia y siempre que discurra por espacio público y cumpla con las determinaciones sectoriales que le sean de aplicación.

Por otro lado y en relación con la subestación eléctrica de Posadas y el conjunto de redes de distribución aéreas existentes, la inclusión de las áreas de su entorno como suelo urbanizable y al objeto de compatibilizar y posibilitar el desarrollo urbanístico de este sector, el Ayuntamiento, como iniciativa pública, en colaboración con la Empresa suministradora eléctrica, elaborará un Plan Especial de Infraestructuras eléctricas que contendrán, entre sus determinaciones, la cuantificación de las cargas externas que en relación a dichas infraestructuras o servicios deben soportar los sectores de planeamiento, las alternativas y pormenorización de trazado para las líneas, sus caracterización y compatibilidad excepcional justificada con la ordenación en razón de su transporte, y otras actuaciones en el ámbito.

**SECCION 3ª.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.****Art. 3.2.3.1.- Definición. Sistema general (e)**

El Sistema General de Espacios Libres del municipio en el presente PGOU está constituido por los parques periurbanos, parques urbanos y los parques generales calificados y delimitados como tales en los planos de Ordenación Estructural **OE**, en la proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles. Estos son

Identificación	SG-V Denominación. Modelo	Situación	Superficie
SG-V	Paseo o Parque Pedro Vargas	Suelo Urbano	6.815 M <sup>2</sup>
SG-V1 ad	Parque de Levante	Suelo Urbanizable	79.017 M <sup>2</sup>
SG-V2 ad	Parque de Poniente	Suelo Urbanizable	17.017 M <sup>2</sup>
SGT-V	Cornisa de la Ballesta y de las Barrancas	Suelo No Urbanizable	118.591 M <sup>2</sup>
SGT-V	Parque Periurbano de la Sierrezuela	Suelo No Urbanizable E.P.	379,60 hectáreas

**Art. 3.2.3.2.- Definición. Sistema local**

El sistema de Espacios Libres se complementa, a nivel local, por los suelos destinados a uso de zona verde en las Unidades de Ejecución del suelo urbano y de los Planes Parciales que desarrollen las determinaciones de este Plan en el suelo Urbanizable y los existentes o presentes en suelo Urbano y calificados como tales en los planos de ordenación completa **OC** pormenorizada "B".

**Art. 3.2.3.3.- Ordenación de Parques periurbano, urbanos y generales**

1.- Son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinados básicamente aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población. En este uso se integran las siguientes categorías:

a) Parques urbanos: corresponden al sistema histórico de las primeras extensiones de la ciudad, complementado con los que este Plan dispone como consolidación y apoyo al modelo en determinados suelos, y destinados al reposo y ocio de la población y a la cualificación ambiental y salubridad de las áreas urbanas.

b) Parques periurbanos: son los espacios forestados en las extensiones de la ciudad central para cualificar la periferia y acondicionarla para el disfrute de la población en uso cotidiano o de carácter campestre.

2.- El PGOU admite la existencia de jardines y zonas verdes en general de titularidad privada, no obstante el incumplimiento de los deberes o

conservación, mantenimiento y cuidado de dichas zonas verdes o jardines, estará sujeto a las determinaciones del ordenamiento jurídico vigente.

**Art. 3.2.3.4.- Condiciones particulares del uso de parques urbanos y generales (e)**

1.- Los parques urbanos o generales, identificados en los planos de ordenación OE y OC como **SG-V**, en su trazado, figuración del espacio y destino, se adecuarán al carácter del área urbana en que se localizan respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial, y se destinarán a la finalidad que se les asigna.

2.- Se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas de parque, los siguientes usos públicos: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, de interés público y social y aparcamiento, con las siguientes condiciones y restricciones:

a) La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.

b) La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la extensión total del parque.

c) La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total del parque.

d) Si se disponen áreas de aparcamiento, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse esta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural del parque.

3.- La implantación de cualquiera de los usos tolerados antes señalados deberá estar prevista en el Plan Especial del parque correspondiente.

4.- Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan los componentes básicos definidos para los jardines,

5.- Los parques urbanos contarán con los componentes básicos definidos en el art 3.2.3.6, juegos infantiles, preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible la presencia de agua en un cinco por ciento (5%) de su superficie.

**Art. 3.2.3.5.- Condiciones particulares del Parque Periurbano "La Sierrezuela" (e)**

Constituye un sistema general de espacios libres de incidencia regional e interés singular, situado en suelo no urbanizable de especial protección.

Las 379,60 has que integran el Parque Periurbano de La Sierrezuela, forman parte de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía,

(declarado en virtud de la Ley 2/1989 por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección).

Atenderá a las condiciones que se establecen en el Plan de Gestión y usos específicos desarrollado por el organismo competente.

#### **Art. 3.2.3.6.- Zonas Verdes y Jardines**

Son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

#### **Art. 3.2.3.7.- Condiciones particulares del uso de zonas verde y jardines**

1.- Las zonas verdes, que se identifican en los planos como **V**, se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores. Admitirán usos públicos deportivos de relación y sociales subordinados a su destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 20% de la superficie de la zona, con las siguientes matizaciones:

2.- En jardines de menos de diez (10) hectáreas pueden localizarse un máximo de mil quinientos (1.500) metros cuadrados destinados exclusivamente a uso deportivo.

3.- Las zonas verdes de extensión superior a diez (10) hectáreas admitirán usos públicos deportivos, servicios de interés público y social y aparcamiento, con las siguientes restricciones:

a) La ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.

b) La ocupación con instalaciones descubiertas no podrá superar el diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.

4.- Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquellas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica las Normas.

5.- Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

a) Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.

b) Juegos de preadolescentes, formados por mobiliario y áreas de juegos no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.

c) Juegos libres, tales como campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.

d) Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.

e) Áreas de plantación y ajardinamiento.

f) Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.

g) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

6.- Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura estarán a lo señalado en estas Normas.

**SECCION 4ª.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS****Art. 3.2.4.1.- Definición. Sistema General de equipamiento dotacional o comunitario. (e)**

Comprende el sistema general de equipamiento comunitario aquellas reservas de terrenos y aquellos centros al servicio de la población o destinados a los usos dotacionales que se relacionan en el Capítulo 1 del Título VII de estas Normas y que por su características, función, posición estratégica y destino deben integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal

Como tales se recogen los ya existentes o en ejecución y los que en desarrollo del Plan General se establezcan de nueva construcción,

El sistema general de equipamiento comunitario aparece definido en los planos de ordenación estructural y completa OE, donde se grafía y delimitan. Estos son:

TIPO SISTEMA GENERAL	Denominación	Clasificac suelo Situación	Superficie M <sup>2</sup>
<b>SG-E.</b> Sistema General Docente	Instituto de Bachillerato Aljanadic	Suelo urbano	5.547,00
<b>SG-D.</b> Sistema General Deportivo	Piscinas Municipales y pista deportiva en Avenida de Andalucía.	Suelo urbano	4.589,00
	Polideportivo Municipal.	Suelo Urbanizable	6.273,00
	Velódromo	Suelo No Urbanizable	14.170,00
<b>SG-S.</b> Sistema General Servicios de Interés Público y Social	Centro de Salud	Suelo urbano	939,00
	Auditorio Municipal	Suelo urbano	980,00
	Centro Filarmónico	Suelo urbano	721,00
	Ayuntamiento	Suelo urbano	654,00
	Cementerio Municipal	Suelo urbanizable	13.35,00
	Cuartel de la Guardia Civil	Suelo urbanizable	2.348,60
	Silo	Suelo urbanizable	5.863,00

**Art. 3.2.4.2.- Definición. Sistema Equipamientos locales y usos.**

1.- El sistema general descrito en el art. anterior se completa a nivel local, por los suelos y centros que de conformidad con las determinaciones de este Plan y de la legislación urbanística, sea de cesión obligatoria y gratuita en los suelos urbano y urbanizable.

El presente PGOU determina en suelo Urbanizable, la localización de ciertos equipamientos de ámbito local con carácter preferente. Estas determinaciones se incluyen en los planos de ordenación completa B correspondientes a escala 1:2.000.

2.- El suelo destinado a equipamiento educativo o social no podrá destinarse a finalidad distinta a la de equipamiento o espacio libre. La mutación de destino requerirá la modificación del Plan General y la previsión de otro suelo para el equipamiento desplazado.

**Art. 3.2.4.3.- Titularidad y dominio.**

Sobre la titularidad y dominio de los elementos del sistema de equipamiento colectivo se estará a lo dispuesto en este Plan General y en la legislación vigente.

Sin perjuicio de lo dispuesto en este Art., es posible la compatibilización entre la condición del sistema y titularidad privada en equipamientos tales como, educativo, social, hospitalario, deportivo y recreativo.

**Art. 3.2.4.4.- Índice de edificabilidad de los equipamientos.**

La edificabilidad máxima en los distintos centros será:

- En los Docentes y Sanitarios será el que se derive del programa propio del centro de acuerdo con la legislación específica aplicable.
- En los centros existentes de mercado, religiosos, administrativos públicos y Servicios Públicos, se permitirá un aumento del 50% de la superficie construida en la actualidad, adaptándose como máximo a los parámetros de la edificación de su entorno.
- En los centros culturales, será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s con la posibilidad de ocupación del 100% de la parcela neta.

En las zonas de ordenación por alineación a vial estos centros deberán disponerse sobre la alineación. En todo caso la organización del espacio edificable se atenderá a las condiciones y parámetros de actuación de la zona que le corresponda, salvo que la funcionalidad del centro y con justificación expresa así lo impida.

**Art. 3.2.4.6.- Edificaciones especiales.**

1.- Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las ordenanzas de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, a excepción de las que se refiere a su altura máxima, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.

2.- Si ello ocurriese en parcelas incluidas en las zonas cuyo sistema de ordenación fuese el de la alineación a vial, se cumplirán, además, las condiciones siguientes:

- a) Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación la zona para sus patios.
- b) Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.
- c) Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

**3.-** Para la edificación en el resto de las zonas se habrán de cumplir, en todo caso, las condiciones de separación que en ella se establecieran.

## CAPITULO 1.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

### Art. 4.1.1. Clases de instrumentos de ordenación

1.- El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento:

- a). Planes Parciales de Ordenación, directamente para el suelo urbanizable sectorizado.
- b). Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.

2.- Para ajustar la ordenación de determinados ámbitos o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan General o alguna de las figuras de planeamiento de desarrollo de las señaladas en el punto anterior, pueden ser complementadas mediante las siguientes figuras complementarias:

- a) Estudios de Detalle, como determinación expresa del Plan General y de los Planes Parciales para el suelo urbanizable.
- b) Expedientes de Alineaciones.
- c) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

### Art. 4.1.2. Planes Parciales

1.- El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Planes Especiales y Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.

2.- Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable, señalando su ordenación detallada.

3.- Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LOUA, en los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico vigentes y en estas Normas en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento y las definidas en el título VIII.

**Art. 4.1.3. Planes Especiales**

1.- El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. En consecuencia, y sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer, no podrán en ningún caso modificar la clasificación del suelo.

Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores delimitados de Suelo Urbanizable, señalando su ordenación detallada.

2.- Los Planes Especiales, aún cuando no estén expresamente previstos en este Plan General podrán tener como objeto:

- Establecer y desarrollar, definir, y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.
- Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y en especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.
- Conservar, proteger y mejorar el medio rural.
- Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como a contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales, no afectando, de ningún modo, a las condiciones de uso y aprovechamiento.

3.- Se ajustarán a lo establecido en los artículos 14 de la LOUA y en los artículos 76 a 85 del Reglamento de Planeamiento.

**Art. 4.1.4.- Estudios de Detalle**

1.- Además de los casos previstos en este Plan General, o los que pudiesen establecer los Planes Parciales en el suelo urbanizable o los Planes Especiales podrán redactarse cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

- a. Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el planeamiento, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b. Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas anteriormente, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2.- Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:

- a. Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b. Incrementar el aprovechamiento urbanístico
- c. Suprimir o reducir suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad.
- d. Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan General o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo previstos, o cuando el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

3.- El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico o reglamento vigente en su momento. La escala de representación de la documentación gráfica será de 1/500 como mínimo.

**Art. 4.1.4.- Expedientes de Alineaciones**

1.- Dado que los datos relativos a las alineaciones fijadas por PGOU no tienen más precisión que la propia de su escala, por obedecer a una medición realizada sobre una base cartográfica a escala 1/2.000, se ajustarán dichas alineaciones, simultánea o previamente a la solicitud de licencia de obras, mediante Expediente de Alineaciones aprobado por el órgano municipal competente, salvo en los casos indicados en el apartado 4.

2.- En el caso de que el expediente de alineaciones suponga alteración sustancial del aprovechamiento urbanístico de los terrenos. Será preciso tramitar la figura de planeamiento que legalmente corresponda. Igualmente el propietario afectado podrá exigir la reparcelación en cualquiera de sus modalidades para lograr una justa distribución de cargas. En cualquier caso, el propietario podrá proceder, si así lo considera y es posible, a lo indicado en el apartado siguiente.

3.- En caso contrario, de alteración no sustancial del aprovechamiento correspondiente a una parcela, podrá ser acumulado el aprovechamiento del trozo de parcela que resulte afectada por las alineaciones previstas por las Normas, en el resto de la misma parcela.

4.- En todo caso, no será preciso requerir la tramitación de dichos Expedientes en los siguientes casos:

- a) Cuando se hubiese aprobado previamente un Plan Parcial, Estudio de Detalle u otra figura de planeamiento para el mismo ámbito, y ésta contuviese el señalamiento de alineaciones y rasantes a escala adecuada y sobre la base cartográfica referida a la red local municipal de coordenadas U.T.M. según lo dispuesto en esta Normativa.

- b) Cuando se trate de edificios con algún nivel de protección.
  - c) Cuando las obras previstas tengan el carácter de obras menores o sean reforma o sustitución de partes de la edificación que no afecten a la alineación.
  - d) Cuando las alineaciones estén suficientemente definidas en el plano 1:2.000, y no precisen el ajuste expresado en el punto 1 del presente artículo, a criterio del órgano municipal competente.
5. Las edificaciones existentes no quedarán fuera de ordenación por el hecho de no ajustarse a las alineaciones propuestas. Sólo en caso de sustitución será obligado que la nueva edificación se ajuste a ella.

#### Art. 4.1.5.- Ordenanzas Especiales

1.- Todas aquellas disposiciones de carácter general, y competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el PGOU, como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorgan, se entenderán a efectos de estas Normas como Ordenanzas Especiales.

2.- Se regularán de conformidad a lo dispuesto en la legislación de régimen local, en cuanto respecta a su tramitación y requisitos para su aprobación. La cual, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General corresponderá al órgano municipal competente. En todo caso, requerirán publicación en el Boletín Oficial correspondiente.

## CAPITULO 2.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

### Art. 4.2.1.- Áreas de Reparto

1.- A efectos de instrumentalizar y definir la gestión para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General y garantizar, en su caso, la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los afectados, y el cumplimiento de los deberes de cesión, así como el costeamiento, y urbanización, se establecen las áreas de reparto conforme al art. 58 de la LOUA

**Denominamos áreas de reparto Sistemáticas**, a aquellas que forman parte de alguno de los sistemas de actuación integrados por la legislación urbanística aplicable, mediante la delimitación de unidades de ejecución.

### Art. 4.2.2.- Sistemas de actuación

1.- La ejecución del planeamiento en las áreas sistemáticas se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística vigente, dentro de las unidades de ejecución que se delimiten al efecto.

2.- El PGOU determinan el sistema de actuación para cada Unidad de Ejecución. No obstante este sistema podrá ser sustituido por otro de los previstos en el art. 107 de la LOUA, por "incumplimiento", si justificadamente el Ayuntamiento lo considera necesario para la gestión de la unidad, siguiendo la tramitación establecida en el artículo 110 de la LOUA.

3.- La aplicación de los distintos sistemas de actuación: Compensación, Cooperación o Expropiación se hará según lo establecido en Ley 7/2007 de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el Reglamento de Gestión Urbanística que le sea de aplicación.

4.- El instrumento de gestión será, en su caso, para todos los sistemas el Proyecto de Reparcelación.

### Art. 4.2.3.- Gestión directa.

1.- Son instrumentos de gestión directa o asistemática:

- a) Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.
- b) Expropiación forzosa
- c) Los Proyectos de Parcelación.

2.- **Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.** En suelo urbano, cuando no se actúe a través de unidades de ejecución, el aprovechamiento



subjetivo será el 100% del permitido por el planeamiento, de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable. Las transferencias de aprovechamiento que así se prevean en el instrumento de planeamiento correspondiente se efectuarán con arreglo a lo establecido en el art. 62 de la LOUA.

**3.- La expropiación** se aplicará, con independencia de su aplicación como sistema en el art. anterior, en los supuestos siguientes y requiere optar por alguno de los dos procedimientos establecidos en el art. 161, bien tasación conjunta o bien tasación individual.

- a. Por inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación, o en general, de los deberes urbanísticos establecidos en la legislación aplicable y en estas Normas, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa.
- b. En los supuestos de parcelación ilegal en suelo no urbanizable, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la multa que se imponga.
- c. Para la ejecución en suelo urbano de los sistemas generales, así como de las dotaciones locales no incluidas en unidades de ejecución cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos.
- d. Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.
- e. Para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo u otros patrimonios públicos de suelo.
- f. Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, así como a otros usos declarados expresamente de interés social, y en particular los sistemas generales en suelo no urbanizable.
- g. En los demás supuestos legalmente previstos.

**4.- Parcelaciones urbanísticas.** Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más parcelas o lotes. No supone redistribución de cargas y beneficios.

Los proyectos de parcelación urbanística sólo podrán realizarse una vez aprobados los documentos de planeamiento u ordenación y de gestión que sean precisos.

El Proyecto de Parcelación Urbanística (agregación u segregación), cuando se tramite como documento independiente tendrá, como mínimo, el contenido siguiente:

- a) Memoria informativa y justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre las que se fundamente. Se describirá, con expresión de superficie y localización, cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas resultantes, debiéndose hacer patente que

éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

- b) Planimetría con:
  - Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.
  - Planos topográfico de estado actual, a escala 1:500 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias y registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existente y los usos de los terrenos.
  - Planos de parcelación, a escala 1:500 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.
- b) En su caso, propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.
- f) Certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constasen matriculadas se indicará tal circunstancia, acompañando el título o títulos que acrediten el dominio.

**CAPITULO 3.- INSTRUMENTOS DE EJECUCION****Art. 4.3.1.- Proyectos Técnicos.**

1.- A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones. Los proyectos técnicos realizarán la ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo.

2.- El contenido y condiciones que deben cumplir se establecen en el Título V de estas Normas.

El Plan considera los siguientes tipos de proyectos técnicos.

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) Otras actuaciones urbanísticas.
- d) De actividades e instalaciones.

3.- Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en la legislación vigente aplicable.

4.- Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir redactados por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.

5.- Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidas en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

**Art. 4.3.2.- Proyectos de Urbanización.**

1.- Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el planeamiento urbanístico.

2.- A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a. Proyectos de Urbanización. Los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o polígono del suelo urbanizable o de un polígono de reforma interior en suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados a continuación y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.
  - Excavaciones y movimiento de tierras.
  - Trazado viario.
  - Obras de fábrica. Galerías de servicios.
  - Pavimentación de viario.
  - Red de distribución de agua potable. Red de riego e hidrantes.
  - Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
  - Red de distribución de energía eléctrica. Alumbrado público.
  - Canalizaciones de telecomunicación.
  - Redes de distribución de gas.
  - Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
  - Demolición, eliminación o mantenimiento de elementos existentes.
- b. Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización los restantes proyectos de urbanización que atienden a aspectos o áreas concretas de los diferentes elementos u obras anteriormente mencionadas y especificando, en cada caso, su objeto u objetos específicos.

3.- Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en la legislación urbanística vigente. No obstante, tratándose de proyectos de obras ordinarios podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias.

4.- Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad técnica.

5.- Los proyectos de urbanización se ajustarán a lo establecido en los art. 98 y 99 de la LOUA, en los art. 67 y 70 del Reglamento de Planeamiento, incluso en lo que se refiere a su contenido y documentación, así como a las condiciones establecidas en el título VII, capítulo 3 de estas Normas.

**Art. 4.3.3.- Proyectos de Edificación.**

1.- A los efectos de su definición en proyectos y de aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, las obras de edificación se integran básicamente en los grupos siguientes:

a) Obras en edificios existentes. Las obras en edificios existentes son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, pero sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación. Entre ellas se encuentran:

1. Obras de conservación o mantenimiento, cuya finalidad es exclusivamente la de mantenimiento del edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
2. Obras de restauración, que tienen por objeto la recuperación de un edificio, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original.
3. Obras de rehabilitación, que tienen por objeto la puesta en condiciones adecuadas de uso del edificio, manteniendo sus características estructurales y morfológicas.
4. Obras de renovación, que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones importantes en su morfología.
5. Obras menores, que son las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, así como las pequeñas obras de reparación, adecentamiento o adecuación de edificaciones, que no afecten a elementos estructurales, a la configuración de la edificación ni a las instalaciones de servicio común de la obra principal.

b) Obras de nueva edificación. Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:

1. Obras de reconstrucción, que tienen por objeto, mediante nueva construcción, la reedificación de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, en el mismo lugar reproduciendo sus características morfológicas.
2. Obras de sustitución, mediante las cuales se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
3. Obras de nueva planta. Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
4. Obras de ampliación, que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

c) Obras de demolición. Las obras de demolición podrán ser:

1. Totales.
2. Parciales.

2.- La documentación básica de los proyectos de edificación se desarrolla en el título V, capítulo 1, de estas normas. En cualquier caso se definirá con exactitud el alcance de las obras y se determinará su valor a efectos del pago de las tasas correspondientes.

#### Art. 4.3.4.- Otras actuaciones urbanísticas.

1.- A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan

2.- Estas actuaciones urbanísticas podrán ser obras civiles singulares (como pasarelas, puentes muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos), actuaciones estables (como talas de árboles, acondicionamiento de espacios libres de parcela, nuevos cerramientos exteriores de terrenos, tendidos de cables, etc.), actuaciones provisionales (como vallados, sondeos, casetas provisionales, etc...)

3.- Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

4- Tendrán la consideración de obras menores, que no precisan proyecto técnico, las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, las pequeñas obras de reparación, adecentamiento de edificios, y las obras en solares y patios.

#### Art. 4.3.5.- Proyectos de instalaciones y actividades

1.- Se entienden por proyectos de actividades e instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2.- Los proyectos técnicos a que se refiere este artículo se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas el Reglamento de Espectáculos Públicos y actividades recreativas, en la Ley 7/94 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los edificios y en cualquier otra legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, los documentos definidos en el Título V, capítulo 2.

## **CAPITULO 1.- PUBLICIDAD DE LOS DOCUMENTOS URBANISTICOS.**

### **Art. 5.1.1.- Publicidad de los Documentos Urbanísticos**

1.- La publicidad del PGOU se referirá a la totalidad de los documentos que lo constituyan y a los de su desarrollo y bajo ningún pretexto podrá impedirse la consulta de dichos documentos. A tal efecto, el Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta por los administrados.

2.- El examen visual de cualquier documento del Plan General se efectuará en el Ayuntamiento en el mismo acto de petición y en local habilitado al efecto.

### **Art. 5.1.2.- Solicitud de Información.**

1.- Para recabar información sobre cualquier asunto relacionado con el régimen urbanístico de una finca, sector o unidad de ejecución, o sobre cualquier otra información relacionada con el PGOU y su desarrollo, se presentará la solicitud al Ayuntamiento acompañado de la documentación necesaria en cada caso.

2.- La solicitud deberá identificar el terreno de que se trate, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurren, en plano de emplazamiento sobre planimetría oficial a escala 1:2000, o en su caso para terrenos situados en suelo no urbanizable a escala mínima 1/10000.

3.- El Ayuntamiento al contestar la consulta hará referencia a todos los datos suministrados por el administrado, y a todos los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae el informe.

### **Art. 5.1.3.- Cédula Urbanística.**

1.- El Ayuntamiento creará la llamada Cédula Urbanística, la exigirá para los actos de parcelación, edificación y cualquier utilización de los predios.

2.- Cédula Urbanística es un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una determinada finca comprendida en el término municipal.

3.- La Cédula Urbanística hará referencia a las circunstancias urbanísticas definidas en el Art. 168.3 del Reglamento de Planeamiento, en lo referente al planeamiento que le sea de aplicación y al estado de su ejecución y gestión

4.- Las condiciones que se establezcan en la Cédula Urbanística, tendrán una validez de nueve meses, de manera que si transcurridos estos no se

ha solicitado la oportuna licencia de obras, no se considerarán vinculantes para el Ayuntamiento las condiciones establecidas.

En cualquier caso, la validez de la información urbanística facilitada está temporalmente condicionada por la vigencia de las disposiciones o circunstancias de hecho sobre la que se emite.

## **CAPITULO 2.- LICENCIAS.**

### **Art. 5.2.1.- Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia.**

1.- Están sujetos a la obtención previa de licencia urbanística municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el art. 169 de la LOUA , además los previstos en estas Normas.

2.- La sujeción a licencia urbanística rige, sin excepción, para las personas y entidades privadas; y para las Administraciones Públicas o entidades adscritas o dependientes de la misma, distinta de la municipal, salvo en las excepciones contempladas en el art. 170 de la LOUA.

3.- Las licencias se otorgarán, por el Ayuntamiento, según el carácter reglado que determina la Ley del Suelo, con arreglo a los siguientes artículos y con sujeción a las determinaciones de las Normas. Así mismo deberá observar las prescripciones de carácter imperativo, vigentes o futuras que afecten a la edificación y usos del suelo que se desarrollen en su día.

4.- El procedimiento de la concesión de licencias se ajustará a lo establecido en el art. 172 de la LOUA y atendiendo a la legislación de Régimen Local que resulte aplicable sin perjuicio de las especificaciones contenidas en estas Normas

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o planeamiento urbanístico de aplicación.

### **Art. 5.2.2.- Solicitud de licencias.**

1.- Se formularán en impreso oficial correspondiente a cada caso, dirigido al Alcalde y suscrito por el interesado o por persona que legalmente le represente, con las siguientes indicaciones.

- a) Datos personales del interesado (nombre, apellido, domicilio, DNI, etc.) o en su caso cuando se trate de personas jurídicas (razón social, identificación fiscal, datos de inscripción en el registro, etc.).
- b) Tipo de acto de edificación, actividad o instalación, situación, superficie y pertenencia de la finca y cuantos datos sean necesarios para la descripción del acto.
- c) Las demás circunstancias, que según el tipo de licencia que se solicite en cada caso, se establecen específicamente.
- c) Lugar y fecha.

2.- Se presentará en el Registro General del Ayuntamiento junto con los documentos que se establecen según el tipo de licencia definido en los artículos siguientes y se adjuntará recibo acreditativo de haber satisfecho el importe de las tasas correspondientes.

**Art. 5.2.3.- Competencias y procedimiento para otorgar las Licencias.**

La competencia para otorgar licencias le corresponde al Ayuntamiento (Comisión Permanente, Alcalde),- si así esta previsto en las ordenanzas Municipales o en los casos previstos en la Ley,- y el Pleno Municipal, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo.

**Procedimiento**

1. El procedimiento de otorgamiento de licencia se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y de Régimen Local vigentes.
2. En todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico.
3. La Administración Municipal otorgará o denegará la licencia a la vista de la legislación vigente y de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo. Contra su resolución no cabrá otro recurso que el Jurisdiccional, previo el de Reposición.
4. Las licencias se entienden otorgadas sin perjuicio de terceros y salvo el derecho de propiedad. No pueden ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pudieran incurrir en el ejercicio de las actividades correspondientes.

**Contenido.**

5. Se entienden contenidas en la licencia las condiciones urbanísticas vigentes en el término municipal, bien sean las expresadas en el instrumento de planeamiento particular, en el Plan General, o en las Ordenanzas Municipales.
6. Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y además, el contenido implícito, que es el definido por las condiciones urbanísticas vigentes.
7. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.
8. A la licencia se unirá como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la Corporación, que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

**Normas y condiciones**

9. Las licencias se deberán otorgar con sujeción a lo dispuesto en el PGOU respecto a la clase de suelo y destino, y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y uso previsto en las mismas, y en la legislación específica, que, en su caso le sea aplicable.
10. Para la licencia de urbanización y edificación simultaneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

**Plazos**

11. Las licencias relativas a obras e instalaciones deberán determinar el plazo en que deben concluirse.
12. Se establecerá, asimismo, el plazo para el inicio de la actividad autorizada a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la licencia.
13. Las licencias caducan y quedan sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras no se hubieren iniciado en el plazo determinado. El titular de la licencia puede solicitar una prórroga de dicho plazo, que la administración deberá conceder si no se hubiere acordado previamente la suspensión de licencias por causas previstas en la legislación. La caducidad de la licencia se produce por mero transcurso del plazo o de su prórroga, sin necesidad de expresa declaración municipal.
14. Se consideraran iniciadas las obras o instalaciones cuando concurren, conjuntamente los siguientes requisitos:
  - Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación al Ayuntamiento.
  - Que se haya emprendido la realización de los trabajos y exista una relación funcional entre los ejecutados y los proyectados.
15. La licencia obliga a su titular, sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas normas, a lo siguiente:
  - Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la administración Municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.
  - Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.
  - Reparar e indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública ( aceras, borillos, farolas, rótulos, placas, árboles, plantaciones, parterres, escaleras, imbornales, canalizaciones y demás elementos análogos)
  - Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla de precaución durante el tiempo de duración de las obras.

**Art. 5.2.4.- Tipos de Licencia.**

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) De parcelación o agregación.
- b) De demolición
- c) De movimiento de tierras
- d) De obras de edificación de nueva planta, ampliación o reforma
- e) De actividades e instalaciones de nueva planta, ampliación o reforma
- f) De primera ocupación y apertura
- g) De obras de carácter provisional.

**Art. 5.2.5.- Licencias de parcelación y agregación.**

1.- Todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de una parcela en suelo urbano y urbanizable, requiere la previa Licencia Municipal de parcelación, sin cuyo requisito no podrá autorizarse su inscripción en el Registro de la Propiedad. A tal efecto y para dar cumplimiento a lo anterior facilitará el Ayuntamiento cuanta documentación sea requerida por los Notarios y Registradores de la Propiedad.

2.- En su caso, la licencia de parcelación se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales de propietario único que incluyan planos parcelarios con las características recogidas en estas Normas, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

3.- Con la solicitud se presentaran tres ejemplares del proyecto con la documentación necesaria según el Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo. Contendrá memoria en la que se haga referencia a las Normas que establezcan las condiciones de parcelación, justificación técnica y jurídica, y descripción de las parcelas iniciales y finales, con expresión de sus superficies, localización y condiciones de edificabilidad. Plano de situación de las parcelas originales, Planos de estado actual, acotados y con indicación de superficies y aprovechamientos previos y Planos del resultado final de la operación que se pretende realizar, con indicación de superficies, acotados y aprovechamientos.

4.- El propietario de los terrenos acreditará, escritura de propiedad, las servidumbres y cargas que graven la finca primitiva.

#### Art. 5.2.6.- Licencia de demolición.

1.- Demoliciones de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente. Si la demolición es de pequeña entidad, podrá estar incluida en el proyecto de obra nueva

2.- A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de situación del edificio, en relación con las vías más próximas y los edificios colindantes. (Escala mínima 1/2000)
- b) Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes legalmente autorizados y visados por los colegios oficiales correspondientes.
- c) Dos ejemplares del Proyecto técnico que constará como mínimo de la Memoria Técnica, Presupuesto, Pliego de condiciones técnicas y Planimetría con los planos de plantas, alzados y detalles de interés a escala 1:100 acotados.
- d) Fotografías donde se aprecie perfectamente la obra a derribar.

#### Art. 5.2.7.- Licencia de Movimientos de tierras.

1.- Los movimientos de tierras, tales como desbroces, desmontes, explanación, excavación o terraplenado, estarán sujetos a previa licencia, salvo que estos actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado y autorizado.

2.- Dichas licencias se solicitarán acompañando:

- a) Plano de emplazamiento a escala 1/2000.
- a) Planos a escala mínima de 1:500 con curvas de nivel de metro en metro, indicándose parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como la edificación y arbolado existentes.
- b) Alineaciones y rasantes oficiales si fuese preceptivo. Se acompañarán también los perfiles que se consideren necesarios para calcular el volumen de las obras u otras afecciones a vía pública o fincas y construcciones vecinas
- c) Memoria técnica donde se indicará la finalidad perseguida, las características de las obras, y el plan de etapas de su realización.
- d) Oficios de la dirección facultativa de técnicos competentes legalmente autorizados y visados por los colegios oficiales correspondientes.

#### Art. 5.2.8.- Licencia de Obras de Nueva planta, Ampliación, Modificación o Reforma.

1.- Comprenden las obras de construcción de edificación de todas las clases y tipo de: nueva planta, de modificación o reforma que afecten a la estructura, de modificación del aspecto exterior de las edificaciones y de la modificación de la disposición interior de las edificaciones cualquiera que sea su uso.

2.- A la solicitud de licencia se acompañará:

- a) Cédula o Circunstancias urbanística.
- b) Alineación y rasantes oficiales, en el caso de nueva planta, o plano de situación del edificio en relación con las vías públicas más próximas y al edificio colindante, en caso de ampliación o reforma.
- c) Oficio de direcciones facultativas de técnicos competentes legalmente autorizados y visado por el Colegio Profesional correspondiente.
- d) Tres ejemplares del proyecto técnico visado por el Colegio Profesional correspondiente.

3.- La documentación técnica necesaria estará suscrita por los técnicos legalmente autorizados, deberán venir visados por el Colegio Oficial correspondiente. Los proyectos de edificios y obras en general destinados a usos que necesiten licencia de apertura o le afecte la ley de Prevención Ambiental deberán contener datos suficientes para justificar que se

ajustan a cuanto se determina en la legislación aplicable sectorial vigente. Contendrá:

- a) Memoria en la que se justifique el cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación. Igualmente una memoria técnica descriptiva de las obras.
- b) Planos de emplazamiento a escala 1/2000.
- c) Plano topográfico del solar en su estado actual a escala, acotado, líneas de bordillo, alineaciones que le afecte y edificaciones y arbolado existente.
- d) Planos de plantas y fachadas, a escala con secciones necesarias para su comprensión, acotado y cuantos detalles sean necesarios para facilitar su examen y comprobación en relación con el cumplimiento de las ordenanzas. Usos y especificaciones previstas en cada una de las plantas y dependencias.
- e) Indicación de las conexiones con las redes de infraestructura, con las correspondientes contestaciones, informes o indicaciones de las compañías suministradoras.
- f) Justificación del cumplimiento específico de la legislación sectorial aplicable y en particular la normativa vigente de edificación aplicable siguientes:
  - Normas de protección contra incendios.
  - Normas sobre condiciones Térmicas y acústicas.
  - Normas de accesibilidad.

#### Art. 5.2.9.- Licencia de obras menores.

1.- Se consideran obras menores aquellas obras de reforma, reparación, adecentamiento o mantenimiento, de escasa importancia y complejidad, y que no comprometan elementos estructurales de la edificación así como la seguridad de las personas y bienes. Son, entre otras análogas, las comprendidas en los siguientes puntos:

- Pintura o blanqueo de patios, medianerías o fachadas que no precisen andamio.
- Pintura o reparación de enlucidos o estuco de habitaciones, escaleras y portales sin utilización de andamio.
- Reparación y /o sustitución de solados.
- Reparación y /o sustitución de peldaños de escaleras.
- Reparación y /o sustitución de cielo rasos.
- Colocación de bajantes interiores o exteriores sin emplear andamios e instalación de aparatos sanitarios.
- Reparación de cubiertas sin cambiar de materiales.
- Reparación y colocación de canalones y bajadas interiores.
- Derribo y construcción de tabiques sin modificar situación.

- Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores, sin modificar huecos.
- Reparación de revestimientos en fachadas con colocación de andamiaje.
- Colocación y reparación de repisas de balcón o elementos de fachada.
- Repaso y sustitución de canalones, limas y bajantes en fachadas a la vía pública.
- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas en licencia de obras.
- Reparación de cubiertas y azoteas.
- Reparación de elementos salientes, balcones etc., en fachadas.
- Reparación, modificación o sustitución de instalaciones interiores.
- Colocación de rótulos y anuncios luminosos en plantas bajas y altas
- Ocupación provisional de vía pública no amparada por licencia de obras mayores.
- Instalación de cabinas telefónicas, kioscos etc., en zonas publicas.
- Formación de ajardinamiento exteriores, sin movimientos de tierras

2.- La solicitud de licencia se realizará en modelo específico que determinará el Ayuntamiento adjuntando la documentación escrita y gráfica en la que se describa suficientemente las obras, indicando extensión y situación, características y presupuesto. Todo ello firmado por el propietario.

#### Art. 5.2.10.- Licencia de actividades y o instalaciones.

1.- Estará sujeto a la licencia de actividad de toda clase de establecimientos que tengan acceso directo a la vía pública o se encuentren instalado en el interior de fincas particulares.

A los efectos del párrafo anterior, se entiende por establecimiento toda edificación, instalación o recinto cubierto o al aire libre, que esté o no abierto al público, destinado a cualquier uso distinto al de vivienda. No estarán sujetas a esta licencia las instalaciones complementarias al servicio de la propia edificación residencial y vinculada a esta, como trasteros, locales de reunión de comunidades, piscinas, instalaciones deportivas, etc.) Y, en general, toda instalación que esté al servicio de aquella salvo la de aparcamiento o garaje.

2.- Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia, tanto para las de nueva instalación o implantación como para las ampliaciones o modificaciones que afecten a las legalmente establecidas.



En los casos de cambio de nombre o titularidad (exclusivamente) deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán sujetos los titulares a todas las responsabilidades que se derivasen de esta omisión.

**3.-** La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de las mismas o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere la modificación de la licencia de actividad e instalaciones.

**4.-** La concesión de licencia de actividad está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, de la reglamentación técnica que le fuera de aplicación y de las ordenanzas municipales correspondientes.

**5.-** Será de aplicación la Ley 7/1994 de 18 de mayo, de Protección Ambiental, por lo que no podrá otorgarse licencia municipal de actividad hasta tanto no se haya dado total cumplimiento a la normativa ambiental exigible para cada caso, ni en contra de lo establecido en el trámite por el órgano con competencia sustantiva e indicadas a continuación.

#### **Prevención Ambiental.**

**a.-** Las actuaciones públicas o privadas, consistentes en la realización proyectos de construcción, instalación y obras, o de cualquier actividad, comprendidas en los anexos I, II y III de la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de 18 de Mayo de la Presidencia del Gobierno Autónomo, en el ámbito del municipio, se someterán a las medidas de prevención ambiental siguientes:

- De **Evaluación de Impacto Ambiental**, para las actuaciones incluidas en el Anexo primero de dicha ley.
- De **Informe Ambiental**, para las actuaciones incluidas en anexo segundo
- De **Calificación ambiental** para las actuaciones incluidas en el anexo tercero

**b.** La Declaración de Impacto Ambiental tendrá carácter vinculante y sus condicionamientos se incorporarán a la licencia solicitada correspondiente o en su caso, a la autorización, aprobación o concesión.

**c.** El Informe Ambiental tendrá carácter vinculante y sus condicionamientos se incorporarán a la licencia solicitada correspondiente o en su caso, a la autorización, aprobación o concesión.

**d.** La Calificación Ambiental se integrará en el procedimiento de Otorgamiento de licencia municipal y sus condicionamientos se incorporarán a la licencia solicitada correspondiente o en su caso, a la autorización, aprobación o concesión.

**e.** A los efectos de procedimiento de la preceptiva licencia de actividad, se establecen las siguientes categorías de actividades en función de la prevención ambiental de aplicación:

- **Categoría 1ª.** Las actuaciones incluidas en el Anexo primero de la ley 7/1994 y que estarán sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental.
- **Categoría 2ª.** Las actuaciones incluidas en el Anexo segundo de la ley 7/1994 y que estarán sometidas a Informe Ambiental.
- **Categoría 3ª.** Las actuaciones incluidas en el Anexo tercero de la ley 7/1994 y que estarán sometidas a Calificación Ambiental.
- **Categoría 4ª.** Las actuaciones inocuas. Corresponderán con las actividades no recogidas en los anexos 1,2 y 3 de la Ley de Protección Ambiental

#### **6.- Documentación**

La documentación mínima requerida a la presentación de la licencia para la actividad será la siguiente en función del tipo de actividad:

##### **\* Para las de categoría 1ª.**

La solicitud de licencias de instalación, ampliación o reformas de industrias y actividades incluidas en esta categoría, cuando no afecten a las cualidades del edificio, habrán de presentarse acompañadas de la documentación que a continuación se expresa:

- a) - Impreso de instancia en modelo oficial.
- b) Tres ejemplares del Proyecto Técnico que deberá venir redactada por el técnico competente y visada por el Colegio Oficial que corresponda que incluirá: la Memoria, Planos y Presupuesto en la que se especifiquen los detalles de la industria o actividad; procedimientos de fabricación y producciones de la misma; potencia en CV de cada uno de los motores existentes o que se hayan de instalar; medidas correctoras de acuerdo con lo señalado en la declaración de Impacto Ambiental, tiempo que se estime necesario para el funcionamiento de la industria y plan de etapas para la realización de las obras.
- c) La Declaración de Impacto Ambiental.
- d) Otros.
  - Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.
  - Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.
  - Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuere persona física; y
  - Fotocopia de las licencias de construcción, instalación y de apertura de la actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad el local.

##### **\* Para las de categoría 2ª.**

La solicitud de licencias de instalación, ampliación o reformas de industrias o actividades incluidas en esta categoría cuando no afecten a las cualidades del edificio, habrán de presentarse acompañadas de la documentación que a continuación se expresa:

- a) - Impreso de instancia en modelo oficial.
- b) Tres ejemplares del Proyecto Técnico, que deberá venir redactada por el técnico competente y visada por el Colegio Oficial que corresponda que incluirá: la Memoria, Planos y Presupuesto en la que se especifiquen los detalles de la industria o actividad; procedimientos de fabricación y producciones de la misma; potencia en CV de cada uno de los motores existentes o que se hayan de instalar; medidas correctoras de acuerdo con lo señalado en el Informe Ambiental declaración de Impacto Ambiental, tiempo que se estime necesario para el funcionamiento de la industria y plan de etapas para la realización de las obras.

C) Informe Ambiental.

- d) Otros.
  - Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.
  - Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.
  - Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuere persona física; y
  - Fotocopia de las licencias de construcción, instalación y de apertura de la actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad el local.

**\* Para las de categoría 3ª.**

La solicitud de licencias de instalación, ampliación o reformas de industrias y actividades incluidas en esta categoría, cuando no afecten a las cualidades del edificio, habrán de presentarse acompañadas de la documentación que a continuación se expresa:

- a) - Impreso de instancia en modelo oficial.
- b) Tres ejemplares del Proyecto Técnico que deberá venir redactada por el técnico competente y visada por el Colegio Oficial que corresponda que incluirá la Memoria, en la que se especifiquen los detalles de la industria o actividad; procedimientos de fabricación y producciones de la misma; potencia en CV de cada uno de los motores existentes o que se hayan de instalar; medidas correctoras de acuerdo con lo señalado en la declaración de Impacto Ambiental, tiempo que se estime necesario para el funcionamiento de la industria y plan de etapas para la realización de las obras.

c). La definida en el art.9 de Reglamento de Calificación Ambiental

- d) Otros.
  - Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.
  - Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.
  - Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuere persona física; y

- Fotocopia de las licencias de construcción, instalación y de apertura de la actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad el local.
- Certificado de la dirección facultativa.
- Tres ejemplares del proyecto, suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, integrado por los siguientes documentos:

**\* Para las de categoría 4ª.**

La solicitud de licencias de instalación, ampliación o reformas de industrias y actividades incluidas en esta categoría, cuando no afecten a las cualidades del edificio, habrán de presentarse acompañadas de la documentación que a continuación se expresa:

- a) Impreso de instancia en modelo oficial.
- b) Memoria descriptiva de la Actividad a desarrollar
- c) Plano de emplazamiento del local dentro de la planta general del edificio a escala 1/200 y Plano de Situación de éste a escala 1/1.000
- d) Planos acotados de planta, alzado y secciones más representativas del local, a escala 1/100.
- e) Certificación expedida por Técnico Competente, de que el Local reúne las condiciones de Seguridad, tranquilidad, Salubridad y las exigidas por la Normativa sobre eliminación de Barreras Arquitectónicas; así como los servicios de Alumbrado, Calefacción, Ventilación y Medidas Contra Incendios son igualmente suficientes.
- f) Alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas.

Para la correcta tramitación de esta Licencia, en el caso de que en el local a ocupar hubiera que realizar obras de adecuación, se deberá presentar junto a la documentación anteriormente descrita, la Licencia de obra menor que proceda.

**7.-** Las solicitudes de licencia de ampliaciones, reformas o modificaciones que afecten a las tarifas de contribución, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad y medidas aplicadas, se efectuarán utilizando el modelo oficial correspondiente como si fueran de nueva instalación, acompañadas de la licencia o licencias concedidas y en su caso, de proyecto suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, en el que se refleje con detalle las variaciones que se solicitan.

- a) Los titulares de actividades de 1ª, 2ª y 3ª categoría, no darán comienzo a la instalación solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán inicial el funcionamiento hasta que no se haya concedido la licencia 1ª ocupación al edificio o local correspondiente, para lo cual se habrá presentado certificado final de obra e instalaciones de la actividad por las correspondientes direcciones facultativas.

- b) A tenor de lo establecido en el Art. 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, si fuera procedente.
- c) Caducarán las licencias de los establecimientos que, tres meses después de concedida la licencia, no hayan procedido a su apertura, y las de aquellos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante podrán prorrogarse estos plazos, si dentro de los mismos, lo solicitase el interesado y, justificada la causa del retraso fuese concedida la prórroga, la cual no podrá exceder, como máximo, de un periodo igual.

#### Art. 5.2.11.- Licencia de primera ocupación o de apertura.

1.- La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadoras de las obras o usos correspondientes y de que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2.- Están sujetos a licencia de ocupación:

- a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesaria por haberse producido cambios en la configuración de los mismos, alteración de los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
- b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
- c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3.- En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de la licencia de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

- a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido de dirección técnico-facultativa.
- b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

- c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
- d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
- e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiese acometido simultáneamente con la edificación.
- f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4.- La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores ó propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables.

La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos u obras que resulten contrarios al planeamiento.

5.- La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad.

6.- La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultara ilegal o concurren otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización. Ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística.

7.- Las solicitudes de licencia de ocupación por cambios de nombre, sin que exista variación en la actividad ni en el local, se efectuarán en modelo oficial correspondiente, incluyendo en la documentación la licencia de actividad del antecesor y el recibo acreditativo de la baja de aquel en la licencia fiscal. En este caso no será necesaria la presentación de proyecto alguno.

**Art. 5.2.12.- Licencia para edificaciones autorizables en suelo no urbanizable.**

1.- A efectos de la tramitación de las obras en el Suelo No Urbanizable y de acuerdo con la normativa vigente en materia de Suelo y Ordenación Urbanística, cabe distinguir dos grupos: aquellas cuya aprobación corresponde al ámbito municipal, y aquellas otras cuya aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo.

A) Corresponden al primer grupo los actos siguientes:

1. Segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones propias o inherentes al régimen del suelo no urbanizable (artículo. 52.1 de la LOUA), compatibles con las determinaciones de este Plan, y que urbanísticamente sólo requieren para su autorización administrativa la concesión de licencia municipal. Se exceptúa la vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos, que requiere Proyecto de Actuación y, por tanto, le es de aplicación lo establecido en el párrafo y apartado siguiente.
2. Las actuaciones, obras, edificaciones o instalaciones sujetas a la formulación, elaboración y aprobación de un Proyecto de Actuación conforme a las determinaciones del art. 42 de la LOUA.

B) Corresponden al segundo grupo los actos siguientes:

Las Actuaciones de Interés Público, que incluyen las obras, edificaciones o instalaciones sujetas a la formulación, elaboración y aprobación de un **Plan Especial** conforme a las determinaciones del art. 42 de la LOUA.

2. Para la tramitación de licencia en el caso de grupo A).1 Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de la necesidad y conveniencia de la utilización de esta clase de suelo, del emplazamiento elegido, de los problemas de las infraestructuras básicas y su resolución, en su caso, con las conexiones con los sistemas generales.
- b) La documentación definida por la Ley de Prevención Ambiental en función del tipo de actuación prevista, si fuera preceptivo o necesario para valorar las repercusiones que se puedan derivar.
- c) Proyecto Técnico redactado por profesional competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

3. En el supuesto de las edificaciones del grupo A, apartado 2), se requiere previamente la aprobación del Proyecto de Actuación correspondiente. Para ello se presentara en el Ayuntamiento la solicitud del interesado a la cual acompañará el Plan Especial. Este contendrá

todas las determinaciones del art. 42.5 de la LOUA que le sean de aplicación. La tramitación y resolución del Ayuntamiento respecto del Proyecto de Actuación se ajustará a lo indicado en el art. 43 de la LOUA.

4. En el supuesto de las edificaciones del grupo B, se requiere previamente la aprobación del Plan Especial correspondiente. Para ello se presentara en el Ayuntamiento la solicitud del interesado a la cual acompañará el Proyecto de Actuación. Este contendrá todas las determinaciones del art. 42.5 de la LOUA que le sean de aplicación. La tramitación respecto del Plan Especial se ajustará a lo indicado en el art.32 de la LOUA.

4. Para la preceptiva obtención de licencia municipal de obras, se seguirá lo especificado con carácter general en el presente título Normas de procedimiento.

5. Las obras menores y las de reforma que no supongan aumento de la edificabilidad o cambio de uso, solo necesitarán para su tramitación la obtención de la preceptiva licencia municipal.

### CAPITULO 3.- CONTROL E INSPECCION DE OBRAS.

#### SECCIÓN 1ª.- ALINEACIONES Y RASANTES.

##### Art. 5.3.1.1- Determinación de alineaciones y rasantes.

Antes de proceder a la solicitud de licencias de parcelación, o de obras cualesquiera sea su naturaleza que afecten a la fachada a vial, será necesario la tramitación de solicitud y materialización de la alineación y rasantes correspondientes.

##### Art. 5.3.1.2- Procedimiento.

1.- Los propietarios solicitaran se les demarque la alineación o rasante de una finca, mediante petición que exprese la naturaleza de las obras adjuntando un plano suscrito por facultativo legalmente autorizado, donde indique bajo su responsabilidad el deslinde de la finca, así como su clara referencia a edificaciones, hitos, mojones, etc. de forma que quede perfectamente definido el emplazamiento; acompañando:

- Plano de emplazamiento del solar a escala mínima 1: 500.
- Plano de situación 1:1.000 o 1:2.000, con acotaciones a las esquinas de las calles inmediatas.

2.- A los propietarios o cualquier otra persona que desee tener una copia de alineación o rasante correspondiente a una finca determinadas con referencias exactas, le será facilitado previa entrega del justificante que acredite haber ingresado en la depositaría del Ayuntamiento los derechos que se establezcan como arbitrios.

3.- Las alineaciones y rasantes se determinaran por los técnicos municipales con referencias exactas.

4.- En el caso de que corresponda incorporación o cesión de terrenos a la vía pública, se procederá por el arquitecto municipal y por el técnico de la propiedad a la medición de los mismos, haciéndose constar por éste su conformidad o disconformidad con el dictamen del arquitecto municipal, tramitándose en cada caso el expediente según establecen las disposiciones vigentes.

El arquitecto municipal, además de describir en su informe la alineación, autorizará un plano, a escala 1:100, de las superficies que hayan de incorporarse o ceder a la vía pública, que se unirá al expediente.

5.- El documento expedido por este Ayuntamiento, para el señalamiento de alineaciones y rasantes, se expedirá previa firma de conformidad por el propietario, constituyendo el mismo **Acta de alineaciones y rasantes oficiales.**

##### Art. 5.3.1.3- Eficacia del Acta de Alineaciones y Rasantes.

1.- La alineación y rasante habrán de notificarse dentro del plazo de **15 días** a contar de la fecha de presentación de la instancia, y en caso de imposibilidad material de efectuarlo dentro de dicho plazo, se deberán hacer constar las causas que lo impidan por el arquitecto municipal.

2.- El propietario de una finca sólo adquiere el derecho a edificar en la línea y rasantes señaladas, cuando se le concediere licencia de construcción, quedando sin efecto cuando caduque la licencia concedida.

#### SECCION 2ª.- CONTROL E INSPECCIÓN DE OBRAS.

##### Art. 5.3.2.1- Finalización de las obras.

1.- Una vez finalizadas las obras destinadas a cualquier uso, deberá el promotor solicitar la Licencia de Ocupación, acompañando Certificado Final de obra del Técnico. Hasta tanto no se expida Licencia de Ocupación no podrán darse enganche ninguno de los Servicios Municipales ni de la Cía. Sevillana de Electricidad y cualquier otro servicio (concesionario).

En el caso de que la construcción no se ajuste al proyecto de obras aprobado y a las condiciones fijadas en la Licencia, sin que previamente hayan sido aprobadas las modificaciones introducidas, se impondrá la correspondiente sanción a la persona o entidad a quien hubiese solicitado la licencia, en el caso de que las modificaciones sean autorizables, y de no serlo, además de la imposición de la sanción que proceda, quedarán obligados los solicitantes a ejecutar todas las obras necesarias para que la finca quede en las condiciones marcadas en la licencia, en el plazo señalado al efecto, y de no ejecutarlas dentro del mismo, se realizarán a su consta y por administración.

3.- Ejecutadas dichas obras por administración, se expedirá por el Arquitecto Municipal, certificación acreditativa de haberlas ejecutado y del importe de las mismas, de la que se dará traslado a la persona a quien se hubiese concedido la licencia, dándole un plazo de quince días para su ingreso, y transcurrido el mismo sin haberlo efectuado, se hará efectivo por el procedimiento de apremio regulado por las disposiciones vigentes, iniciándose el expediente con la certificación expedida por el Arquitecto Municipal, y acreditativa de haberse ejecutado la obra y su importe, y certificación expedida por la Intervención justificativa de no haberse verificado el ingreso en el plazo concedido para ello.

3.- No se permitirá que las obras queden sin concluir de modo que su parte exterior desdiga del ornato público.

##### Art. 5.3.2.2- Inspección de obras.

El Ayuntamiento, por medio de sus técnicos y agentes, podrá inspeccionar las obras que se realicen en su término municipal, al objeto de comprobar en todo momento, que se ajustan a la licencia municipal concedida.

#### **CAPITULO 4.- DEBER DE CONSERVACION DE LAS EDIFICACIONES. Y ORDENES DE EJECUCION DE OBRAS Y RUINA**

##### **Art. 5.4.1.- Deber de conservación.**

1.- Los propietarios de los terrenos o construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada momento establecido en el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público

2.- En cumplimiento de lo dispuesto en el **Art. 155** de la LOUA, el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados, con indicación del plazo de realización. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el citado artículo.

3.- El procedimiento para exigir el deber de conservar, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento. Se realizará conforme a lo establecido en los art. 158 y 159 de la LOUA.

##### **Art. 5.4.2.- Sobre la situación legal de ruina urbanística.**

1.- La declaración de la situación legal de ruina urbanística de los edificios procederá en los supuestos contemplados en el art. 157 de la LOUA:

2.- Corresponde al Ayuntamiento la declaración de la situación legal de ruina urbanística conforme a lo que reglamentariamente se disponga por la legislación urbanística de aplicación.

3.- La declaración de la situación legal de ruina urbanística comporta necesariamente la obligación de disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y la de pronunciación sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. Igualmente supone, para el propietario, de la constitución de las obligaciones indicadas en el apartado 3.B del art. 157 de la LOUA.

##### **Art. 5.4.3.- Procedimiento para la declaración de situación legal de ruina urbanística.**

Se estará a lo que se establezca en las leyes y normas de aplicación vigentes.

## CAPITULO 5.- INSPECCION URBANISTICA, INFRACCIONES Y RESPONSABILIDADES.

### Art. 5.5.1.- Protección de la legalidad urbanística

Se estará a lo dispuesto en los artículos 181 a 190 de la LOUA, en todo lo que sea de aplicación en función del contenido de estas Normas.

### Art. 5.5.2.- Inspección Urbanística.

1.- Sin perjuicio de las competencias que correspondan a órganos de la Administración, la inspección de las parcelaciones urbanísticas, obras e instalaciones, se ejercerá por el Alcalde, o por quien este delegare, quiénes comprobarán el cumplimiento de las condiciones exigidas de todo tipo en las obras radicadas en el término municipal.

2.- En general todas las obras estarán sujetas a revisión y en todo momento podrán efectuarse inspecciones por los servicios municipales, pudiendo ser paralizadas, parcial o totalmente, en caso de no ajustarse a las condiciones de licencia.

### Art. 5.5.3.- Infracciones urbanísticas

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la LOUA. Se estará , en todo caso, a lo establecido en el Título VII, sobre las infracciones urbanísticas y sanciones, de la LOUA

Entre otras se considerarán infracciones urbanísticas:

- a) La vulneración del ordenamiento urbanístico en el otorgamiento de una licencia u orden de ejecución.
- b) Las actuaciones que, estando sujetas a licencia u otra autorización administrativa de carácter urbanístico, se realicen sin ella.
- c) Las actuaciones que se realicen en contra de las determinaciones de la licencia, orden de ejecución o autorización administrativa de carácter urbanístico.
- d) Y en general la vulneración de las prescripciones de estas Normas.
- e) La actuación con licencia caducada.

2. En ningún caso podrá el Ayuntamiento dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, o reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la ilegalidad.

3. Las infracciones urbanísticas se clasifican conforme a lo establecido en los art. 207 de la LOUA.

4. Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables ( art. 193 y 194 de la LOUA), y la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos conforme a lo dispuesto en los art. 212 al 216 de la LOUA.

### Art. 5.5.4.- Competencia y procedimiento.

1.- El Alcalde u organismo en quien delegare la atribución de facultades de inspección y fiscalización del planeamiento acordará la iniciación del expediente sancionador o, en su caso, a la Consejería competente en materia de urbanismo conforme al art.195 1. Apartado b. De la LOUA.

2.- En la tramitación del procedimiento sancionador, se aplicarán las reglas establecidas en la legislación vigente reguladora del procedimiento administrativo.

3.- Si en la instrucción del expediente por infracción urbanístico se apreciare indicios de carácter de delito o falta, se pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, absteniéndose el órgano instructor de proseguir el procedimiento hasta tanto no se haya pronunciado la autoridad judicial.

**CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.****Art. 6.1.1.- Aplicación**

El régimen de protecciones que se regula en el presente capítulo deriva de las determinaciones de la legislación sectorial, que inciden en el planeamiento y hace suyas incorporándolas a su normativa sin perjuicio de las medidas particulares de protección que se incluyen en los diferentes apartados de estas Normas

El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación sólo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.

**Art. 6.1.2.- Responsabilidades**

1.- La responsabilidad de hacer cumplir el régimen de protecciones corresponde al Ayuntamiento y a la Administración Autonómica y Estatal responsable en lo que a ella corresponda. El Ayuntamiento podrá denegar y condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que se opongan a la regulación que se establece en este Título, y deberá obtener las autorizaciones pertinentes de los organismos competentes.

2.- La responsabilidad también alcanza a los particulares, que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Consecuentemente todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar por el mal estado de sus componentes ( remates, chimeneas, cornisas, etc). algún daño, cualquier actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje, así como aquellas que ocupen suelos no edificables en función de las servidumbres que sobre ellos graviten.

**Art. 6.1.3.- Estudio de Integración Paisajística**

El Estudio de Integración Paisajística, como documento específico, a los efectos de estas Normas tiene por objetivo el aminorar al máximo la repercusión negativa sobre el paisaje de un determinado tipo de obra o actividad. Contendrá:



Valoración de la fragilidad o capacidad de absorción visual de la zona afectada, contemplando los siguientes aspectos:

- La calidad paisajística del entorno (que constituye el escenario) en el que se inserta.
- El grado de visibilidad y características en que se realiza la observación. Se efectuará el análisis de la cuenca visual
- La calidad del proyecto de la actividad desde la óptica de su "sensibilidad" paisajística, relacionada con el volumen, tipología edificatoria, respeto a las invariantes de la arquitectura típica o tradicional de la zona, medidas de mimetización o correctoras previstas, etc., resolución de los accesos, suministro eléctrico, etc. Se deberá determinar, de que manera la actuación incidirá sobre los elementos visuales básicos: forma, línea, color, textura, escala y espacio

Determinación del impacto paisajístico, análisis de alternativas de ubicación o emplazamiento, y el análisis de alternativas técnicas del proyecto (tipología edificatoria, altura, composición, materiales, tipo de cubierta, colores, etc.).

## CAPITULO 2. PROTECCIÓN DE SERVIDUMBRES EN LAS INFRAESTRUCTURAS.

### Art. 6.2.1.- Aplicación

La regulación relativa a servidumbres es una limitación al uso de los predios que, por ser de ámbito nacional, prevalece sobre las condiciones de zona.

### Art. 6.2.2.- Servidumbres de las vías de comunicación.

1.- En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, de servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a las vías de comunicación territoriales de Posadas, se estará a lo establecido en la legislación vigente de carreteras y sus reglamentos.

2.- Será necesaria la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección. En aquellas carreteras que discurran por zona urbana o prevista su desarrollo como tal en el Plan, las autorizaciones de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, previo informe del organismo titular de la vía, hasta tanto no se lleven a cabo las provisiones de transformación previstas para las mismas en el PGOU.

3.- Se prohíbe expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones previsto en el PGOU a las carreteras territoriales. En este sentido, todas las parcelas con frente a carreteras tendrán una vía secundaria de acceso independiente de aquellas, no permitiéndose dar acceso a esta parcelas directamente desde las carreteras, sino de enlaces e intersecciones concretamente previstos en estas Normas o, en

su defecto, por el instrumento de desarrollo en coordinación con el organismo competente.

### Art. 6.2.3.- Servidumbres de la red de energía eléctrica.

1.- La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él dejando a salvo dicha servidumbre. En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el Reglamento de líneas de alta tensión, de 28 de Diciembre de 1968.

2.- En cualquier caso se tendrán en cuenta los siguientes anchos de reserva, en función de la tensión de la línea:

- Línea de 380 Kv.....30,00 m.
- Línea de 220 Kv.....25,00 m.
- Línea de 138 Kv.....20,00 m.
- Línea de 66 Kv..... 15,00 m.
- Línea de 45 Kv.....15,00 m.

### Art. 6.2.4.- Servidumbres de la red de abastecimiento de agua y saneamiento.

En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el SNU, se establece una zona de servidumbre de 4,00 m de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ella no se permite la edificación, ni labores agrícolas u otros movimientos de tierras.

**CAPITULO 3. PROTECCIÓN DEL MEDIO FISICO.****Art. 6.1.2.- Protección Ambiental.**

1.- Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1994, de 18 de Mayo de Protección Ambiental promulgada para la Comunidad Autónoma Andaluza, así como los reglamentos que la desarrollan:

- Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 292/1995, de 12 de Diciembre).
- Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de Diciembre).
- Reglamento de Informe Ambiental (Decreto 153/1996, de 30 de Abril de 1996).
- Reglamento de Residuos ( Decreto 283/1995)
- Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 76 / 1996).

2.- Igualmente será de aplicación, la legislación estatal al respecto:

- La Ley 42/1975, de 19 de Noviembre, sobre derechos y residuos sólidos urbanos.
- Ley 20/1986, de 14 de Mayo, de residuos tóxicos y peligrosos.
- La Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Ley 22/1973, de 21 de Julio, de Minas

3.- El desarrollo de las actuaciones urbanísticas proyectadas en el Plan quedaran condicionadas, en todo caso, por las medidas correctoras y de protección, así como las medidas de control y seguimiento ambiental establecidas en el estudio de Impacto Ambiental del Plan General y en la Declaración de Impacto Ambiental que formule el órgano competente.

**Art. 6.3.1.- Protección de las vías pecuarias y caminos rurales.**

1.- La red de vías pecuarias existentes en el termino municipal, quedan recogidas como suelo no urbanizable de Especial Protección, siendo de aplicación la regulación y determinaciones específicas definida en el capítulo 1 del Título XI de estas Normas en concordancia con la Ley 3/1995 y sus reglamentos.

2.- Los caminos rurales de dominio público y uso público existentes en el término municipal de Posadas serán objeto de ordenación y protección mediante el correspondiente Plan Especial, para el conjunto de los mismos. Este Plan Especial tendrá por objeto el inventariado de todos los caminos, su identificación, características, anchura mínima necesaria, y situación, determinará las necesidades técnicas de los mismos y su protección, propuestas de actuación e integración con el entorno, conexiones, señalización y delimitación, y en su caso la incorporación al dominio público, previo procedimiento expropiatorio, si procede. Estudiará

igualmente la integración y mallado con la red de las vías pecuarias y resto de la red de comunicaciones del término.

**Art. 6.3.2.- Protección de los recursos hidrológicos**

1.- Se estará a todo lo establecido en la Ley de aguas de 2 de agosto de 1985 y R.D. 849/1986 de 11 de abril y RD 30 de octubre de 1992, del Reglamento del Dominio Público hidráulico.

2.- Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso natural de las aguas en los cauces de los arroyos, ramblas y barrancos, así como en la zona de precaución contra las avenidas delimitada con arreglo a lo previsto en el decreto 2.508/1975 de 18 de septiembre, sea cualquiera el régimen de propiedad y calificación de los terrenos.

3.- Con carácter general, y al objeto de proteger los recursos hídricos, serán de aplicación la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y las disposiciones establecidas en el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, que desarrolla el anterior y la Ley 46/1999, de 13 de diciembre de Modificación de la Ley 29/1985. Asimismo se establecen las siguientes medidas

4.- Para la concesión de licencia de apertura de pozos, es requisito imprescindible la autorización del organismo competente para la captación de aguas subterráneas.

5.- Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualquier otra construcción será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona. Asimismo para la implantación de usos residenciales y de interés social o utilidad pública en el suelo no urbanizable deberán justificarse las dotaciones de agua potable y la eliminación de las aguas residuales.

6.-Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el empleo de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

7.- La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En todo caso sólo la construcción de fosas sépticas sólo se podrá autorizar en suelo no urbanizable.

**Art. 6.3.3.- Protección de la vegetación.**

1.- Se considerarán masas arbóreas sujetas a las determinaciones del presente Plan General las que reúnan algunas de las siguientes características:

- a. Se encuentren localizadas en cualquier clase de Sistemas Generales o Locales.
- b. Se sitúen en zonas de uso o dominio público o de protección de infraestructuras.
- c. Se sitúen, de forma localizada, en algún tipo de los suelos no urbanizables de preservación de valores.
- d. Se recojan específicamente dentro del Catalogo "árboles singulares" objeto de especial protección en el presente Plan General.

2.- **Catálogo de Árboles Singulares.** Se recoge la existencia, en el termino municipal de Posadas, de determinados pies arbóreos que bien por la singularidad o rareza de su especie, dimensiones poco comunes en tronco y altura, edad o propios valores naturales, se hacen merecedores de una especial protección urbanística, como así se indica en cada ficha específica de los trabajos realizados por la Diputación y Universidad de Córdoba "Catalogo de arboledas y arboles singulares de la Provincia de Córdoba" Estos son:

EJEMPLAR y ESPECIE	LOCALIZACIÓN	COORDENADAS UTM
<b>Morera</b> (Morus alba)	SUELO URBANO Paseo de Pedro Vargas	30SUG 1486 Hoja 943
<b>Casuarina</b> (Causarina equisetifolia)	SUELO URBANO Paseo de Pedro Vargas	30SUG 1486 Hoja 943
<b>Eucalipto Rojo</b> (Eucaliptus camaldulensis)	SUELO URBANIZABLE Vereda de Villaviciosa	30SUG 14675 / 8653 9Hoja 943
<b>Araar</b> (Tatraclinis articulata)	SUELO URBANO Rivero de Posadas	30SUG 14675 /8653 Hoja 943
<b>Acebuché</b> (Olea europea)	SUELO NO URBANIZABLE Junto a Sierrezuela/ Arroyo de Guadalbaida	30SUG 11247 / 85087 Hoja 943

3.- Los arboles y arboledas incluidos en el catalogo de arboles singulares gozaran de especial protección urbanística que se concreta en los siguientes aspectos:

- En el entorno inmediato, delimitado por un perímetro de protección en torno al árbol de 10,00 metros de radio, queda prohibida cualquier tipo de construcción o edificación bajo y sobre rasante. Sólo se permitirán actuaciones que respondan al mantenimiento, conservación y puesta en valor del ejemplar, así como, en suelo urbano, las de infraestructuras y urbanización necesarias, siempre que se justifique la no afección al elemento a proteger.

- Para las actuaciones urbanísticas que invadan el perímetro cautelar configurado por 20,00 metros de radio entorno al elemento, se justificará la no afección paisajística, contemplándose el mantenimiento de la calidad paisajística previa con relación al ejemplar arbóreo en particular y su integración con la actuación propuesta.
- La poda, si fuese preceptiva, de dichos ejemplares, requerirá de informe por técnico especialista competente, que justifique la necesidad de tal operación y garantice el tratamiento específico de protección y conservación.

3.- Las masa arbóreas y vegetación integradas en Suelos No urbanizables de Especial Protección, catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba y/o por el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, estarán a lo dispuesto y regulado en su normativa específica. Le son de aplicación directa los Planes de Ordenación, Gestión y Uso específicos y la ley Forestal de Andalucía 2/1992 de 15 de Junio y su Reglamento.

3.- La tala de árboles situados en masas arbóreas sujetas a las determinaciones de estas Normas quedarán sometidas al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

4.- Se prohíbe especialmente las talas y podas de arboledas públicas y urbanas sin el preceptivo informe municipal del técnico competente, que justifique tal operación y garantice el tratamiento específico que cada "poda" requiera para prevenir la belleza y la salud del árbol.

5.- Cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones de las obras y el paso de vehículos y máquinas puedan afectar a los árboles existentes deberán tomarse todas las medidas necesarias para evitar ocasionar daño alguno a dichos árboles. El incumplimiento de lo anteriormente ordenado será sancionado por la Administración Municipal. Igualmente serán motivo de sanción:

- a. Depositar materiales de obra en los alcorques del arbolado.
- b. Verter ácidos, jabones o cualquier producto nocivo para el árbol, en los alcorques o cercanía de éstos.
- c. Clavar carteles, sujetar cables, etc. en los árboles.

Quando, por los daños ocasionados a un árbol, o por necesidades de obra, éste quedase dañado, muerto o fuera necesario suprimirlo, la Administración valorará el árbol siniestrado en todo o en parte, a los efectos de indemnización de acuerdo con los criterios que pueda establecer el organismo competente de Medio Ambiente.

6.- Los Planes Parciales que en desarrollo de este Plan se formulen habrán de contener previsiones concretas en torno al mantenimiento, mejora y defensa de las masas arbóreas que existan en los

correspondientes sectores, y en particular de los arboles catalogados, en su caso, que estén dentro del área en cuestión. Los citados instrumentos de planeamiento habrán de dedicar una porción de los suelos destinados a zona verde pública y privada a integrar dentro de sí las zonas arboladas existentes en los ámbitos territoriales correspondientes. Los Planes Parciales ordenarán el territorio por ellos abarcado velando por la no afectación de las zonas arboladas.

#### Art. 6.3.3.- Protección del suelo

1.- Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimiento de tierras en pendientes superiores al 15 %, o que afecten a una superficie de más de 2500 metros cuadrados o a un volumen superior a 5000 metros cúbicos, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. La concesión de licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de dichos impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurarse la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.

No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierra previstos en proyectos previamente aprobados por la Administración urbanística siempre que estos incorporen las correspondientes medidas de prevención ambiental y se hayan sometido a los procedimientos aplicables

2.- La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento, mediante las correspondientes medidas de prevención ambiental.

#### Art. 6.3.3.- Protección del paisaje

1.- Con el fin de conservar la estructura del paisaje tradicional, se tendrán en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

- Protección de la topografía con carácter general, debiéndose mantener las características morfológicas originales del terreno.
- Protección y mantenimiento de las vaguadas y cauces, así como de elementos definitorios como acequias y canales de riego.
- Protección de la vegetación y masas forestales.

2.- Con carácter particular las actuaciones derivadas de implantación de infraestructuras en cualquier clase de suelo atenderán a:

- La reposición de la capa vegetal en las zonas colindantes con la actuación.

- Al tratamiento de los grandes desmontes y terraplenes mediante cobertura vegetal u plantación de arboleda. En todo caso al tratamiento particularizado para su integración en el entorno.

3.- Los elementos publicitarios situados a lo largo de las vías de comunicación cumplirán lo dispuesto en la legislación sectorial vigente y no se permitirá que estos se pinten directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc., ni que constituyan, por su tamaño, color o posición, un atentado al medio natural. En ningún caso se podrán fijar imágenes o símbolos en las cimas de las montañas, sin informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

La colocación de elementos publicitarios, con excepción de los relacionados con la seguridad vial y el tráfico por carretera, estará sujeta a licencia municipal.

#### Art. 6.3.4.- Protección de la Fauna.

A los efectos de proteger la flora y fauna silvestres se tendrán en cuenta las medidas previstas en la legislación aplicable y, en especial, las establecidas en las siguientes disposiciones:

- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres
- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía
- Real Decreto 439/1990, de 4 de abril, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (Modificado por Orden de 29-8-1996, por Orden de 1-7-1998, por Orden de 9-7-1998 y por Orden de 10-3-2000)
- Decreto 4/1986, de 22 de enero, por el que se amplía la lista de especies protegidas y se dictan normas para su protección en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía
- Decreto 104/1994, de 10 de mayo, por el que se establece el Catálogo Andaluz de Especies de la Flora Silvestre Amenazada.
- Real Decreto 1997/1995, de 28 de mayo, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres (Modificado por el R.D. 1193/1998, de 25 de junio).

## CAPITULO 4. PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA IMAGEN URBANA.

### Art. 6.4.1.- Deber de conservación y rehabilitación

1.- Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el Plan General y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedaran sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre la rehabilitación urbana, definidas en la legislación vigente de aplicación, así como las contenidas en estas Norma Urbanísticas.

2.- El coste de las obras necesarias y precisas para la conservación o rehabilitación a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo, en virtud de lo dispuesto en el número anterior, se sufragará por los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que le corresponda y que queda establecido en el art. 155.3 de la LOUA.

### Art. 6.4.1.- Protección de la imagen urbana.

1.- La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, tenga establecido.

2.- Justificadamente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inadecuada, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento podrá estar referido al uso, dimensionamiento de la edificación, composición y características de las fachadas, huecos, materiales empleados, a la calidad de los mismos, colores u modo en que se utilicen, y en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3.- Con fines meramente enunciativos se señalan las obligaciones mínimas de los propietarios de edificaciones y construcciones con respecto a la seguridad, salubridad y ornato público:

a) Mantenimiento y seguridad de los elementos arquitectónicos de formación de las fachadas y sus acabados.

b) Mantenimiento de los revocos, pintura o cualquier material visto de acabado de los parámetros de fachada.

c) Mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones técnicas de los edificios y sus elementos añadidos tales como rótulos o carteles.

4.- Por motivos estéticos o por interés público el Ayuntamiento podrá imponer además la ejecución de obras consistentes en la conservación o

reforma de fachadas o espacios visibles de la vía pública, sin que previamente estén incluidas en Plan alguno.

5.- Queda especialmente prohibido la colocación de aparatos de instalación de aire y antenas que sobresalgan del plano de fachada.

### Art. 6.4.2.- Condiciones de la publicidad.

1.- La instalación, tanto en fachadas de las edificaciones como en vía pública, de carteles, anuncios, rótulos u otros elementos de carácter publicitario, está sujeta a licencia municipal. El proyecto de instalación manifestará las características técnicas de misma garantizando el cumplimiento de las condiciones generales definidas en este artículo y de su integración compositiva con el resto de los elementos arquitectónicos.

#### 2.- Muestras.

a. a. Se entiende por tales los anuncios rótulos publicitarios paralelos al plano de fachada.

b. b. Su saliente máximo estará en función del acerado, para una anchura inferior a 1,00 m el saliente será como máximo de 8 cm., superior a un metro saliente hasta de 10cm; cuando excedan de 2 metros de 15 cm. ; y cuando excedan de 4,00 m, hasta 20 cm. , debiendo cumplir las siguientes prescripciones:

- Quedan prohibidos las muestras que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

- En planta baja podrán ocupar únicamente una faja ancho inferior a 0,90 m, situada sobre el dintel de los huecos. En ningún caso sobrepasaran de la cara inferior del forjado de planta superior y lateralmente deberán estar a una distancia superior 0,60 m de otras propiedades colindantes.

- Las muestras colocadas, en otras plantas de los edificios, quedan expresamente prohibidas, salvo en edificaciones exclusivas para usos no residenciales. En estos supuestos las muestras deberán quedar integradas en la composición de las fachadas, sus huecos y decoración, permitiéndose mayores dimensiones y libertad en la disposición de los mismos, que deberán ser expresamente aprobados previamente por el Ayuntamiento.

- Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle.

#### 3.- Banderines o marquesinas.

a. Se entienden por tales, los anuncios normales al plano de fachada.

b. La altura mínima sobre la rasante del terreno o acerado será de 3,00 m y el saliente máximo cumplirá las mismas condiciones, en cada caso, que para los salientes ocupables. La altura máxima de los mismos será de 0,90 m, salvo en los

edificios exclusivos de usos diferentes al residencial, que podrán tener verticalmente mayores alturas.

**4.- Publicidad e instalaciones en vía pública.**

- a. Al efecto de regularizar las condiciones de los elementos de publicidad en los espacios públicos, y armonizar e integrar estos en el conjunto de la ciudad, el Ayuntamiento propiciará la redacción las Ordenanzas Particulares al efecto.
- b. Con carácter general quedan prohibidas las instalaciones de terrazas cubiertas con elementos constructivos estables en los espacios públicos. No obstante éstas podrán construirse cuando tengan un carácter provisional debiendo realizarse con elementos constructivos muy ligeros y cubriciones con el sistema exclusivo de toldetas móviles y sin que en ningún caso se interrumpa físicamente la circulación peatonal, ni a través incluso del propio espacio cubierto por las toldetas. Para su autorización deberá presentarse el proyecto correspondiente. En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante del acerado será de 3,00 m, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,50 m mínima. El saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando, en todo caso el arbolado, alumbrado público o mobiliario público existente.

**CAPITULO 5. PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**

**Art. 6.5.1.- Protección de elementos y hallazgos arqueológicos.(e)**

En caso de detectarse indicios sobre la existencia de restos arqueológicos, por razón de inicio de una obra u otra circunstancia, los particulares o el Ayuntamiento deberán notificarlo a la Comisión Provincial del Patrimonio, la cual podrá declarar la suspensión de las obras parcial o totalmente. Se estarán en este sentido, a lo previsto en la legislación vigente al respecto:

- Ley 16/1985 de 25 junio del Patrimonio Histórico Español y Real Decreto nº111/1986, de 10 de Enero de desarrollo parcial de la Ley.
- Ley 1/1991, de 3 de Julio de Patrimonio Histórico de Andalucía. (B.O.J.A. 13 de Julio de 1991.)
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (BOJA nº 43 de 17 de marzo)
- Orden de 28 de Enero de 1985, por la que se regula el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Orden de 10 de Octubre de 1985, complementaria de la Ley anterior.
- Resolución de 28 de Abril de 1988 de la Dirección General de Bienes Culturales por la que se desarrolla la Orden de 28 de Enero de 1985.
- Orden de 30 de Octubre de 1992, del Consejero de Cultura y Medio Ambiente, por la que se modifica el artículo 15 de la Orden de 28 de Enero de 1985.
- Decreto 32/1993, de 16 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

**Art. 6.5.2.- Protección de yacimientos arqueológicos.(e)**

**1.-** El Plan General contempla específicamente para los yacimientos arqueológicos actualmente conocidos, aún sin expresa declaración legal, en el término municipal un área de protección en torno a los mismos a los efectos de preservar cualquier tipo de actuación urbanística, quedando regulados dichos suelos, dentro de la categoría de S.N.U. Especial Protección Histórico - Cultural, en el Título XI, capítulo 1, sección 7, de estas Normas.

**2.-** En caso de efectuarse declaración expresa, por parte del organismo competente, de **yacimiento arqueológico** para los hallazgos que pudieran producirse en el suelo no urbanizable, procederá la inclusión del

mismo dentro de la categoría de suelo indicada en el apartado anterior. Para ello sólo será necesario el acuerdo de Pleno del Ayuntamiento y su notificación a los organismos competentes.

## CAPITULO 6. PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

### Art. 6.6.1.- Aplicación (e)

Las presentes condiciones de protección regulan los tipos de obra, usos y particularidades de la tramitación a que deberán someterse las edificaciones, espacios y elementos incluidos en la ordenanza de Edificios Protegidos, o en alguna de las categorías de Suelo no urbanizable de Especial Protección Histórico Cultural o de Valores Histórico Cultural, definidas en estas Normas. Por tanto el ámbito extiende a la totalidad del término municipal de Posadas.

### Art. 6.6.2.- Clases de obra y grados de intervención.(e)

1.- Las obras de posible realización en los edificios protegidos podrán ser: de mejora, reforma y nueva planta. En cada uno de estos tipos se definen distintos grados de intervención según el alcance de las obras autorizadas.

#### 2.- Clases de obra.

a) Mejora: Obras en las que no se introducen variaciones en ninguno de los aspectos considerados como definidores de las características arquitectónicas del edificio.

b) Reforma: Obras en las que manteniendo básicamente la edificación existente, se introducen modificaciones que pueden alterar algunas de las características del edificio, como aspectos de su organización general, distributiva o estructural del inmueble u ocupación de espacios no edificados.

c) Obra nueva: Obras que suponen la demolición de la totalidad o parte del edificio existente y la edificación de otro o parte de nueva planta o la edificación en espacio no edificado.

#### 3.- Grados de intervención.

a) En las mejoras.

- Grado 1. Mantenimiento y Conservación.

Obras menores de carácter superficial, que no supongan modificación de sus características originales y esenciales y cuya finalidad sea mantener el edificio en condiciones adecuadas para su uso y correcto funcionamiento.

- Grado 2. Consolidación.- Restauración

Obras de carácter estructural cuya finalidad es mantener el edificio o parte de él en las condiciones de estabilidad necesaria para su uso, sin modificar sus características estructurales originales, ni sus elementos o aspectos esenciales.

- Grado 3. Adaptación

Obras cuya finalidad sea la de adecuar la organización del edificio a las necesidades actuales de uso o a las previstas en las Normas, mediante: redistribución interior, sustitución del sistema general de instalaciones, impermeabilizaciones etc., y siempre que no supongan modificación o alteración de la estructura arquitectónica del edificio existente ni de sus elementos definidores.

b) En las de reforma:

- Grado 4. Redistribución.

Conjunto de obras que consisten en la modificación de la organización general del edificio, referida al número y disposición de las unidades habitables que contiene, de forma que no suponga una modificación estructural básica ni aumento de la superficie construida.

- Grado 5. Renovación.

Son obras de nueva planta tendentes a sustituir parte de un edificio que por razones de deterioro o falta de integración con la base organizativa (tipología y morfología del mismo), aconsejen su adaptación. Para que una obra pueda ser considerada dentro de este grado, es necesario que no suponga una modificación de la superficie total construida.

- Grado 6. Ampliación.

Obras en las que la reorganización se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original, con la limitación de la edificabilidad establecida en el Plan.

Este aumento se puede obtener por:

a) Colmatación: Edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales no consolidadas. Como espacios libres no cualificados, no se pueden incluir jardines ni espacios con ordenación arquitectónica.

b) Remonte: Adición de una o más plantas sobre las existentes con la condición de que sólo se podrá realizar en segunda crujía y respetando en su caso la altura preexistente del perímetro del patio. Dicho remonte cumplirá la altura permitida en la calle, o vial a que dé fachada, conforme a la normativa de la zonificación del casco histórico

c) En las de nueva planta.

- Grado 7. Sustitución parcial.

Edificación básicamente de nueva planta, donde necesariamente se utilizan y mantienen parcialmente los elementos protegidos y fundamentales de la edificación anterior o partes de la misma.

- Grado 8. Sustitución. Total.

Intervención en una unidad parcelaria y arquitectónica que supone la demolición del edificio existente y la edificación de uno de nueva planta. Se distinguen distintos subgrados en función del tipo de reconstrucción o recuperación del elemento, cuerpos de interés, etc.

8.1 Reedificación integral.

Obras de nueva planta referidas a la totalidad de la parcela o parte de un edificio que consiste en la repetición fiel de la edificación preexistente.

8.2 Reimplantación tipológica.

Obras de nueva planta en la que la edificación proyectada mantiene de la edificación anterior: el número y disposición de los espacios libres, organización de accesos desde la calle, disposición y sistemas de los núcleos de acceso vertical y horizontal, jerarquía entre la edificación a la calle y la edificación interior si la hubiere, etc., siendo la superficie de cada uno de los espacios libres, como mínimo, igual a la correspondiente del edificio al que sustituye.

Las obras de ampliación, sustitución parcial y total, tendrán como límite la edificabilidad que se deduce de la aplicación de las normas de este Plan General.

En el resto de los grados de intervención, la edificabilidad estará definida por la superficie construida existente.

#### Art. 6.6.3.- **Carácter de la protección.(e)**

1.- Las ordenanzas de los Edificios Protegidos establecen pormenorizadamente los tipos de protección que definen el "carácter" de la misma a efectos de su aplicación a los distintos cuerpos, espacios o elementos de la edificación.

2.- Los tipos de protección que definen el "carácter de la protección" se sintetizan en dos caracteres básicos:

- Estructural - Tipológico: Valoración de la disposición de los cuerpos de edificación y espacios libres o patios, como elementos estructurantes y organizativos del espacio arquitectónico e implantación morfológica en la parcela, manzana, núcleo urbano o territorio. Así mismo comprende los valores constructivos y funcionales que caracterizan a la edificación.

- Compositivo - Estilístico: Valoración de la configuración de fachadas, patios y cualquier elemento singular que definen y caracterizan su valor arquitectónico, urbano cultural o histórico, y contribuyen positivamente al paisaje y tejido urbano.



**Art. 6.6.4.- Niveles de protección. Clasificación.(e)**

1.- Se establecen los siguientes niveles de protección en función de los grados de intervención expresados en los anteriores artículos.

a) Nivel 1. **Protección Integral.**

Se admiten los siguientes grados de intervención:

- Grado 1.- Mantenimiento y conservación.
- Grado 2.- Consolidación y Restauración.
- Grado 3.- Adaptación.
- Grado 8.1).- Reedificación Integral previa declaración de la edificación de situación legal de ruina por resolución definitiva y firme.

b) Nivel 2. **Protección Estructural.**

Se admiten los siguientes grados de intervención:

- Grado 1.- Mantenimiento y conservación.
- Grado 2.- Consolidación y Restauración.
- Grado 3.- Adaptación.
- Grado 4.- Redistribución.
- Grado 5.- Renovación
- Grado 6.b)- Ampliación por colmatación.
- Grado 8.2).- Reimplantación hipológica previa declaración de la edificación de situación legal de ruina por resolución definitiva y firme.

c) Nivel 3. **Protección Ambiental**

- El máximo grado de intervención admitido es el grado 7. Sustitución Parcial.

2.- Para cada nivel de protección se establecen unas condiciones específicas desarrolladas en la ordenanzas particulares contenidas en el capítulo 2 del Título VIII.

**Art. 6.6.5.- Documentación técnica de los proyectos de edificación con nivel de protección.**

Además de la documentación exigida en las normas generales la solicitud de licencia de obras incluirá la siguiente documentación técnica que deberá ser tramitada antes de iniciar ningún tipo de actuación sobre las edificaciones protegidas.

## 1.- Memoria.

a) Descripción pormenorizada de las características definidas en base a la información del Plan General, es decir, se definirá y describirá detalladamente:

- Características morfológicas, tipológicas, constructivas y estilísticas de la edificación y sus elementos más esenciales.
- Características socioeconómicas en relación a la edad y estado de la edificación existente.

b) Objeto y alcance de la intervención de acuerdo en lo establecido en la las presentes Normas, justificando la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar.

c) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a la "Justificación de la Protección" (valoración cualitativa, elementos de interés) y "Determinaciones de la Protección" (nivel de protección, carácter de la protección y clase de obra e intervención), estudiando a la vez su integración morfológica con el entorno.

d). Evaluación pormenorizada de las superficies y volúmenes existentes y el de la propuesta en función del nivel de protección, clase de obra y grado de intervención.

2.- Planos de estado actual del edificio a escala mínima 1: 100, referidos a la totalidad de las plantas del mismo, fachadas exteriores e interiores y secciones significativas, y documentación fotográfica del estado actual.

3.- Planos de la propuesta y alzado del tramo de calle o calles donde se ubique el edificio actual y el resultante de la propuesta apoyado en un reportaje fotográfico.

**Art. 6.6.6.- Protección del entorno. "Construcciones inmediatas a Edificaciones Protegidas".**

1.- Se considerarán "construcciones inmediatas a edificaciones protegidas" a las edificaciones colindantes o medianeras a las protegidas con nivel integral o estructural y por regla general las edificaciones que se encuentren incluidas en un radio de 40 m. a partir de los puntos medios de fachada de dichas edificaciones protegidas.

2.- Las construcciones inmediatas a edificaciones protegidas, que puedan alterar las relaciones de los edificios protegidos con su entorno -como pudiera ser la modificación de las perspectivas tradicionales- tendrán que adecuar su ordenación a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianeras, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

En estos casos, para la solicitud de licencia, deberán presentarse planos conjuntos con la totalidad de los edificios protegidos colindantes, de forma que se justifique la actuación.

## CAPITULO 1.- REGULACION DE LAS CONDICIONES GENERALES DE USO.

### SECCION 0. DISPOSICIONES GENERALES

#### Art. 7.1.0.1.- Ámbito de aplicación

1.- Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y en el urbanizable, y también se ajustaran a ellas todos los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el PGOU.

2.- Los usos en el "suelo no urbanizable" se regularán por las disposiciones del Título XI sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

#### Art. 7.1.0.2.- Uso global y usos pormenorizados (e)

1.- Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento, los usos pueden ser globales y pormenorizados.

2.- USO GLOBAL es aquel que el PGOU asigna como característico a la zona de un sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan Parcial. La asignación de usos globales admite la implantación de otros usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, compatibles o alternativos.

3.- USO PORMENORIZADO es aquel incluido en uso global que el PGOU o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen asigna a un ámbito determinado de una zona o sector y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

#### Art. 7.1.0.2.- Relación de usos globales y pormenorizados (e)

1.- Los usos globales y pormenorizados y sus categorías correspondientes, contemplados y regulados en el Plan General, se relacionan en el siguiente cuadro tipo:

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS	CATEGORIAS
1. RESIDENCIAL	1.1. VIVENDA UNIFAMILIAR 1.2. VIVIENDA PLURIFAMILIAR	- Vivienda Libre - Vivienda de Protección Pública
2. GARAJE Y APARCAMIENTO	2.1. GARAJE  2.2. APARCAMIENTO	- Tipo 1 - Tipo 2  - Tipo 1 - Tipo 2
3. INDUSTRIAL	3.1. TALLERES ARTESANALES Y REPARACION 3.2. INDUSTRIA DE PRODUCCION Y ALMACENAMIENTO	

TITULO VII. REGULACIÓN Y DETERMINACIONES GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

	3.3. ESTACIONES DE SERVICIO COMBUSTIBLE DE VEHICULOS	
4. TERCARIO	4.1. HOTELERO 4.2. COMERCIAL	1. Local Comercial 2. Agrupación o Centro comercial 3. Grandes superficies comerciales
	4.3. RELACION Y ESPECTACULO	1ª Categ. Hostelería 2ª Categ. Espectáculo 3ª Categ. Inst. Aire Libre
	4.4. OFICINAS	1ª Categ. Despachos profesionales 2º Categ. Locales 3ª Categ. Edificios Exclusivos
5. DOTACIONAL	5.1. DOCENTE	1ª Categ. Local 2ª Categ. Edificio Exclusivo
	5.2. DEPORTIVO	1ª Categ. Local 2ª Categ. Edificio Exclusivos
	5.3. SOCIAL - Sanitario - Asistencial - Cultural - Religioso - Administrativo público - Servicios públicos	1ª Categ. Local 2ª Categ. Edificio Exclusivo
6. ESPACIOS LIBRES	6.1. JARDINES Y ZONAS VERDES	
	6.2. PARQUES	
7. COMUNICACION, TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS BASICAS	7.1. VIARIO	
	7.2. TRANSPORTE PUBLICO	
	7.3. INFRAESTRUCTURAS BASICAS (Cementerio)	

2.- Cualquier otro uso no contenido en el cuadro tipo de relación de usos, se regularán analógicamente por las condiciones establecidas en aquel uso tipificado que le sea funcionalmente más semejante.

**Art. 7.1.0.3- Clases de Usos**

Por su modalidad de aplicación y gestión, en una determinada zona, sector, parcela o edificación, y a efectos de las determinaciones de aprovechamiento y ordenación, se diferencian las siguientes clases de usos:

a) USO CARACTERISTICO:

Es aquel uso que por aplicación de la Ordenación Urbanística (PGOU o Planeamiento de desarrollo) es el predominante o de implantación (dominante o mayoritario) en un área, zona o sector de suelo. Así mismo, se entiende por uso característico aquel de implantación mayoritaria en una parcela o edificación. (Más del 50% de la superficie construida). Predominante o de implantación mayoritaria será con referencia a la edificabilidad o intensidad.

b) USO COMPLEMENTARIO

Es aquel uso que por exigencias de la legislación urbanística o del propio PGOU su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso característico y en una proporción determinada en relación con este.

c) USO COMPATIBLE

Es aquel uso que puede coexistir con el uso característico en una misma parcela o edificación, sin perder este las características que le son propias, y con las condiciones establecidas por el PGOU o Planeamiento de Desarrollo.

d) USO ALTERNATIVO

Es aquel uso que puede coexistir con el uso característico en una misma zona o sector de suelo, y que puede autorizarse su implantación en parcela o edificación independiente, en la proporción y condiciones que establezca el PGOU o el Planeamiento de desarrollo.

e) USO PROHIBIDO o EXCLUYENTE

1. Es aquel uso que por su incompatibilidad con el uso característico o por imposibilitar la consecución de los objetivos de ordenación, está excluido de un ámbito por el PGOU o el Planeamiento de Desarrollo.

2. Son usos prohibidos en un determinado ámbito:

- Los usos que no sean los usos característicos y complementarios, compatibles o alternativos establecidos por el PGOU o Planeamiento de Desarrollo para dicho ámbito.
- Los usos compatibles o alternativos que no cumplan las condiciones establecidas o superen los límites de intensidad, que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.
- Los así conceptuados en las disposiciones generales o normativa específica vigente en un ámbito determinado de aplicación.

**Art. 7.1.0.4- Dominio público y dominio privado.**

Según la propiedad del suelo y/o la edificación, se distinguen y definen:

- a) DOMINIO PUBLICO: Los bienes destinados al uso y servicios públicos.
- b) DOMINIO PRIVADO: Los bienes de titularidad privada.

**SECCION 1ª.- USO RESIDENCIAL****Art. 7.1.1.1.- Definición**

Es el uso de aquellos edificios o parte de ellos destinados a viviendas o residencia familiar.

A efectos del cumplimiento de las condiciones de edificación se define como:

- ESTANCIA: se designa como "estancia" a cualquier dependencia habitable de la edificación, entendiéndose por tanto excluido de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios, despensas, trasteros, aseos o baños y cuarto de instalaciones.

- SUPERFICIE UTIL: es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio habitable de una estancia.

**Art. 7.1.1.2.- Usos pormenorizados**

Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) VIVIENDA UNIFAMILIAR: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de distinto uso y con acceso exclusivo.

b) VIVIENDA PLURIFAMILIAR: es la situada en edificio constituido por dos o más viviendas con accesos (incluidas escaleras) y elementos comunes.

**Art. 7.1.1.3.- Clasificación: Categorías**

Se establecen las siguientes categorías en el uso residencial a efectos de la posibilidad de calificación:

1ª.- Vivienda libre: es aquella vivienda de promoción privada no condicionada por ningún tipo de protección o régimen público.

2ª.- Vivienda de protección pública: es aquella vivienda, conforme al decreto 202/2003 de 8 de julio, por el que se define el concepto de protección pública a los efectos de la Ley 7/2002, que cumple las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan en la normativa autonómica y sean calificadas como tales por Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, o excepcionalmente, declaradas por el mismo organismo.

**Art. 7.1.1.4.- Condiciones del uso residencial**

Toda vivienda (unifamiliar o plurifamiliar) cumplirá las siguientes condiciones independientemente de aquellas que le sean de aplicación por corresponder a una determinada categoría.

**1.- Superficies útiles mínimas de las dependencias o estancias.**

Las diversas estancias de la vivienda habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

1.- Salón más comedor: 16 m<sup>2</sup> para viviendas de hasta dos dormitorios, y 18 m<sup>2</sup> para viviendas de tres dormitorios y 20 m<sup>2</sup> para más de tres .

2.- Cocina: 5 m<sup>2</sup>

3.- Lavadero: 2 m<sup>2</sup>

Cuando el lavadero esté incluido en la cocina, la superficie mínima de la estancia será de 7,00 m<sup>2</sup> con cocina mínima de 5,00 m<sup>2</sup>.

4.- Dormitorios: 6 m<sup>2</sup> para dormitorios simples, debiendo existir siempre un dormitorio doble de un mínimo de 10 m<sup>2</sup>.

5.- Baño: 3 m<sup>2</sup>

6.- Aseo o retrete: 1,10 m<sup>2</sup>

**2.- Iluminación y ventilación**

Toda pieza o dependencia habitable de día o de noche tendrá ventilación e iluminación directa al exterior mediante hueco de superficie no inferior a 1/10 de la superficie en planta para iluminación y de 1/30 para ventilación.

**3.- Habitabilidad**

a) Todas las viviendas, deberán ser exteriores, entendiéndose por tal, aquellas que posean al menos el estar-comedor y una estancia más con huecos abiertos a espacio exterior o patio interior de lado no inferior a 2/3 de la altura del edificio, y cuyas dimensiones permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 7 m.

b) Quedan prohibidas todas las viviendas interiores, es decir, las que no cumplen alguna de las condiciones del número anterior, y solo se permitirán obras de mejora de sus condiciones higiénicas existentes, siempre que no tiendan a consolidar más su situación de vivienda interior.

**4.- Distribución y programa de vivienda**

a) El programa mínimo para apartamento será de dormitorio doble, aseo, cuarto de estar y cocina en 30 m<sup>2</sup> útiles. Esta última podrá encontrarse incorporada al cuarto de estar, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación.

b) Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de dormitorios ni cocina. Si éste se realiza a través de salón comedor se dispondrá vestíbulo de independencia con doble puerta. En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.

c) Los distribuidores, pasillos y escaleras interiores de una vivienda, tendrán una anchura mínima libre de 0,85 m.

d) En todos los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores

siempre que desde el proyecto de justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por los condicionantes estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

#### 5.- Accesos comunes a las viviendas.

5.1. En los espacios libres y accesos a las viviendas se cumplirán las condiciones de la Normativa vigente que le sean de aplicación y, en particular, las Normas Técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas vigentes, Condiciones de Protección Contra Incendios, etc.

#### 5.2. Escaleras Comunes en viviendas plurifamiliares

a) Dimensionalmente cumplirán: la anchura mínima libre de los tramos o longitud de los peldaños de escaleras y mesetas, será de 1,00 m.

- La anchura mínima de las huellas de las escaleras será de 27 cm.
- La altura máxima de las tabicas o contrahuella de la escalera será de 18,5 cm.
- En los tramos de escalera se introducirán, como mínimo cada 16 peldaños, mesetas intermedias.

b) La iluminación y ventilación de las escaleras cumplirá:

- Para edificios de altura igual o inferior a 3 plantas (Pta. baja + 2 plantas), se permite ventilación e iluminación cenital mediante lucernario de superficie no inferior a 2/3 de la planta de la caja de escaleras, siempre que exista hueco abierto en todas las plantas u ojo de escaleras en el cual sea inscribible un círculo de 1,10 m. de diámetro.

#### 5.3. Ascensor

En edificios de altura 3 plantas (Pta. baja + 2) será obligatoria la instalación de ascensor.

#### 6.- Dotación de plazas de garaje.

7.1. El uso de garaje o aparcamiento será complementario al uso residencial destinándose, en la misma parcela o edificación, el espacio suficiente para satisfacer la dotación mínima de 1 plaza de garaje por cada vivienda, en actuaciones de más de 6 viviendas, con las siguientes consideraciones:

a) En viviendas de superficie construida igual o superior a los 250 m<sup>2</sup> se preverá una plaza por cada fracción de 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

b) Se exceptuará de la obligatoriedad de previsión de plazas de garaje a las edificaciones situadas en el suelo urbano que esté afectadas por alguna de las siguientes circunstancias:

- las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o que siendo con tráfico rodado tenga una anchura de vial, entre alineaciones opuestas, inferior a 5,00 m.
- Las que tengan un frente de fachada inferior a 6 m.

- Aquellas construcciones que justificadamente en razón de su pequeña superficie no se pueda materialmente obtener el número de plazas necesarias.

- Las ubicadas en la zona Villa Histórica.

- Este dentro de las ordenanzas de Edificios Protegidos

**SECCION 2ª. USO GARAJE Y APARCAMIENTO****Art. 7.1.2.1.- Definición. Garaje y aparcamiento**

Es el uso de aquellos espacios, edificados o no, destinados al estacionamiento y guarda de vehículos.

**Art. 7.1.2.2.- Usos pormenorizados**

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- GARAJE: cuando el espacio, edificado o no, destinado a tal uso, se encuentra en el interior de la parcela.
- APARCAMIENTO: cuando el espacio destinado a tal uso se encuentra bajo las rasantes de las zonas verdes, espacios libres y red viaria o en las áreas dispuestas a tal fin en la red viaria o en la zona de reserva de viario.

**Art. 7.1.2.3.- Clasificación: Categorías**

1.- El uso pormenorizado de garaje comprende las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Garaje tipo I: es el destinado a satisfacer las dotaciones mínimas de plazas de garaje establecidas para cada uso pormenorizado, y que, obligatoriamente, en determinados casos, debe preverse en cada parcela o edificación como uso complementario del uso característico de la parcela
- Categoría 2ª: Garaje tipo II: es el destinado a satisfacer la demanda de estacionamiento y guarda de vehículos de la población para un ámbito de la ciudad, ubicándose en edificio o parcela exclusivo

2.- El uso pormenorizado de aparcamientos comprende las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Aparcamiento tipo I: es aquel situado sobre rasante en los viales o espacios libres destinado específicamente al estacionamiento y guarda de vehículos
- Categoría 2ª: Aparcamiento tipo II: es aquel situado bajo rasante de las zonas verdes, espacios libres y viario, destinado a la guarda y custodia de vehículos al servicio del conjunto de la población en lugares de la ciudad de especial congestión y carentes de estacionamiento

**Art. 7.1.2.4.- Previsión de dotación de plazas de garaje**

1.- Para los edificios de nueva planta en función de los usos a que se destinara deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener licencia, las plazas de Garaje tipo I que se establecen como dotación mínima para cada uso pormenorizado en el presente Título y teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) La previsión de plazas de garaje se ubicarán en el interior de la parcela, independientemente de la existencia de garajes públicos y aparcamientos en las vías de tráfico.
- b) En los usos en que la dotación mínima de plazas de garaje se exprese por unidades de superficie construida, se entenderá que el cómputo se realiza sobre los metros cuadrados construidos de usos y tipologías característicos.
- c) Aquellas edificaciones que contemplen en el Proyecto, locales en planta baja y 1ª, para otros usos compatibles, especificados o no para posteriormente adaptarlos a un uso autorizado, preverá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida o fracción de locales contados a partir de los 400 m<sup>2</sup> de superficie construida de locales. En este sentido aquellas edificaciones que contemplen locales en Pta. baja y 1ª con una superficie total de locales inferior a 400 m<sup>2</sup> no tendrán que prever plazas de garaje por dichas superficies de locales.
- d) Se admitirá una disminución del 10 % del total de la dotación mínima de garaje exigida para una edificación, cuando por razones técnicas justificadas resulte imposible o inadecuado.
- e) Se exceptuarán de la obligatoriedad de previsión de plazas de garaje las parcelas y edificaciones clasificadas en suelo urbano que atiendan a alguno de los siguientes casos:
  - Las edificaciones y parcelas Calificadas con la Zonificación de "Edificios Protegidos".
  - Las edificaciones y parcelas Calificadas con la Zonificación de "Villa histórica" o "Manzana cerrada" en las que concurra algunas de las siguientes circunstancias:
    - \* Las parcelas o edificaciones que se sitúen frente a calle peatonal o sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tenga un ancho de vial inferior a 5 m
    - \* Las parcelas que tengan un frente de fachada inferior a 10,50 m en la Ordenanza de zona MC y de 6 m en el resto de las Ordenanzas de zona.
    - \* Las restantes del art. 7.1.1.4.6 de las Ordenanzas.

2.- Las edificaciones de uso de Garaje de 2ª Categoría (tipo II) o uso de Aparcamiento de 2ª Categoría (Tipo II) preverán la dotación mínima de plaza de garaje o aparcamiento que establezca el Plan Especial correspondiente o en su caso la que establezca la Administración urbanística competente.

3.- Los espacios de usos de Aparcamientos de 1ª y 2ª Categoría (tipo I y II), deberán preverse en los siguientes casos y reservas:

- En suelo urbano en que no se prevea Planeamiento de Desarrollo las reservas de aparcamiento en 1ª Categoría la establecerá la Administración Urbanística Municipal competente en función de las características del viario.

- En suelo urbano en que se prevea con Planeamiento de Desarrollo se reservará suelo para aparcamiento tipo I o II en función de la edificabilidad y usos previstos, asimilándose a las reservas establecidas para suelo urbanizable o para el uso.
- En suelo urbanizable se reservará suelo para plazas de aparcamiento de 1ª o 2ª Categoría (tipos I o II) conforme a la LOUA y en proporción y características establecidas por el Reglamento de Planeamiento. Así mismo se preverán plazas de aparcamiento para el Transporte público y minusválidos de conformidad con la normativa vigente.

#### Art. 7.1.2.5.- Condiciones de las plazas de aparcamiento

1.- Las plazas de aparcamiento para los garajes en 1ª Categoría (Tipo I) dispondrán de un espacio de dimensiones mínimas de 2,20 de latitud por 4,50 m. de longitud. La superficie mínima de los garajes será de 20 m<sup>2</sup> por vehículo (incluyendo las áreas de acceso y maniobra), en caso de Viviendas Unifamiliares la superficie mínima será de 15 m<sup>2</sup> por vehículo.

2.- Las plazas de aparcamiento para los garajes en 2ª Categoría (Tipo II), y aparcamientos Tipo I y II en 1ª y 2ª Categoría deberán tener las siguientes dimensiones, función del tipo de vehículo al que se destinen:

	LONGITUD	LATITUD
TIPO DE VEHICULO	(m)	(m)
Vehículo de dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

3.- Se preverán plazas de garaje o aparcamiento para minusválidos en proporción, y con dimensiones y características de acuerdo a la Normativa vigente sobre Eliminación de Barreras arquitectónicas y urbanísticas.

#### Art. 7.1.2.6.- Condiciones de Ordenación y Edificación

##### 1.- Emplazamiento

- a) El uso de Garaje en 1ª Categoría (Tipo I) se podrá emplazar en:
  - Las plantas bajas de la edificación
  - Las plantas sótano de la edificación bajo rasante.
  - Excepcionalmente bajo la rasante del espacio libre de la parcela, cuando, sea técnicamente imposible, cumplimentar la dotación de plazas en los emplazamientos anteriormente señalados.
- b) El uso de Garaje en 2ª Categoría (Tipo II) y aparcamiento en 2ª Categoría (Tipo II), se ubicará en las parcelas o espacios libres que determine el Plan o establezca el Planeamiento de desarrollo. No obstante, la administración urbanística municipal competente, podrá autorizar, dichos usos, en un determinado espacio o parcela, previa

redacción de un Plan Especial o Estudio Previo, que justifique y estudie la necesidad o demanda de aparcamiento en la zona en que se ubique, influencia sobre el tráfico de la zona, impacto sobre los usos colindantes, incidencia sobre las infraestructuras etc. y cuantos estudios sean necesarios para la ejecución, funcionamiento y gestión del garaje o aparcamiento.

##### 2.- Accesos

a). Los accesos tendrán una anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos con los sentidos de circulación que se establezcan, sin que en ningún caso sea inferior a 3 metros si es de un solo sentido y de 5 metros si es de doble sentido.

b) Los locales cuya superficie exceda de 2500 m<sup>2</sup> habrán de tener como mínimo dos accesos, que estarán señalizados de forma que se establezca un sentido único de circulación o bien, un acceso de anchura 5 metros, que estará señalizado de forma que se establezcan dos sentidos de circulación.

c) La anchura regulada de los accesos se medirá no solamente en el dintel, sino que se extenderá a los primeros cuatro metros de profundidad a partir de éste.

d) En los casos de garajes para una sola plaza de aparcamiento o superficie inferior a 40 m<sup>2</sup>, dispuesto en la propia edificación y con acceso desde la calle, el acceso podrá tener unas dimensiones mínimas de 2,25 m de altura por 2,50 m de ancho

##### 3.- Rampas

a) Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

b). Las rampas tendrán una pendiente máxima del 20% en tramo recto y 12% en tramo curvo. Sin embargo en los cuatro primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local, la pendiente máxima será del 5% cuando la rampa sea de salida a la vía pública.

c). Las rampas o pasajes en los que los vehículos hayan de circular en los dos sentidos, y cuyo recorrido sea superior a 30 m. tendrán una anchura suficiente para el paso simultáneo de dos vehículos, siempre que la planta o plantas servidas sobrepasen los 1.000 m<sup>2</sup>.

d). Las rampas o pasajes no podrán ser utilizados por los peatones, que dispondrán de accesos independientes, o habilitarán una acera mínima de 0,60 metros y altura de 0,15 metros sobre calzada.

##### 4. Altura libre mínima

Los locales tendrán una altura libre mínima en todos sus puntos de 2,25 metros. La puerta de entrada tendrá una altura mínima de 2,50

metros. En lugar visible se indicará la altura máxima admisible de los vehículos que hayan de entrar

#### 5. Cubiertas de garaje

Los garajes bajo espacios libres de edificación estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento, salvo justificación expresa, de un mínimo de sesenta (60) centímetros de espesor.

#### 6. Cumplimiento normativa específica

Se cumplirán las condiciones que le sean de aplicación de todas las normativas específicas vigentes, en relación a:

- Accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.
- Protección contra incendios.
- Ventilación e iluminación.
- Protección ambiental.
- Prevención y corrección de las situaciones de contaminación atmosférica, incluidos los ruidos y vibraciones que impliquen molestias graves, riesgo o daño para las personas o bienes de cualquier naturaleza, y cualquier otra que afecte a la regulación del presente uso.

### **SECCION 3ª. INDUSTRIAL**

#### **Art. 7.1.3.1- Definición. Uso industrial**

Es todo aquel que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, según las precisiones que se expresan en la definición de los usos pormenorizados que engloba.

#### **Art. 7.1.3.2- Usos pormenorizados**

El uso industrial comprende los siguientes usos pormenorizados que se definen en los siguientes artículos:

- 1.- TALLERES ARTESANALES Y DE REPARACIÓN Y PEQUEÑAS INDUSTRIAS COMPATIBLES CON LAS VIVIENDAS.
- 2.- INDUSTRIA DE PRODUCCIÓN Y ALMACENAMIENTO
- 3.- ESTACIONES DE SERVICIO DE COMBUSTIBLE DE VEHÍCULOS.

#### **Art. 7.1.3.3- Condiciones generales del uso industrial**

##### 1. CONDICIONES DE ORDENACION Y EDIFICACION

- a) Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso industrial cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la "ordenanza de Zonificación tipológica" donde quedan localizados por ser autorizados en una determinada zona.
- b) Se exceptuarán de la condición anterior aquellas parcelas y edificaciones correspondientes al uso pormenorizado de "Estación de Servicio de Vehículos" cuyas condiciones de ordenación y edificación vendrán reguladas por su normativa específica y las que establezca el planeamiento de desarrollo.

##### 2. CUMPLIMIENTO NORMATIVA ESPECÍFICA

Se cumplirán las condiciones que le sean de aplicación de todas las normativas específicas vigentes, en relación a:

- Accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.
- Protección contra incendios.
- Ventilación e iluminación.
- Protección ambiental.
- Prevención y corrección de las situaciones de contaminación atmosférica, incluidos los ruidos y vibraciones que impliquen molestias graves, riesgo o daño para las personas o bienes de cualquier naturaleza, y cualquier otra regulación que condicione el uso.



**SUBSECCION 3.1ª Uso: Talleres Artesanales y de Reparación y Pequeñas Industrias.****Art. 7.1.3.4.- Definición. Uso: talleres artesanales y de reparación**

Es el uso que comprende aquellas actividades cuya función principal es:

- La obtención o transformación de productos generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.
- La reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico y de vehículos (turismos, motocicletas, ciclomotores y ciclos) con la finalidad de restaurarlos o modificarlos sin que pierdan su naturaleza inicial. Se exceptúan los vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones).
- Almacenamiento en pequeña escala o entidad con posibilidad de venta directa al público o mediante intermediarios

**Art. 7.1.3.5.- Condiciones particulares del uso de talleres artesanales y de reparación****1.- Implantación y ubicación**

En zonas de uso global y característico distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado de "talleres artesanales y de reparación" deberán cumplir para poder implantarse las siguientes condiciones:

- a) Estar el uso autorizado como compatible o alternativo por las condiciones particulares de la zona (Ordenanza de zona tipológica).
- b) Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones, con una superficie construida total del local no superior a 300 m<sup>2</sup>
- c) Disponer de accesos propios desde el exterior para el público y para carga y descarga, e independientes del resto de la edificación.
- d) Disponer a su vez de una superficie construida mínima de 100 m<sup>2</sup>

**2.- Dotación de plazas de garaje:**

En el caso de talleres de mantenimiento y reparación del automóvil dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie construida.

**SUBSECCION 3.2ª Uso: Industria de Producción y Almacenamiento****Art. 7.1.3.6.- Definición. Uso: industria de producción y almacenamiento**

Es el uso que comprende aquellas actividades cuya función principal es:

- La Producción Industrial con la finalidad de obtención o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo las funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal como reparación, guarda o depósitos de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro.
- El Almacenamiento y comercio mayorista con la finalidad del depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a las actividades principales de industria, comercio minorista u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

**Art. 7.1.3.7.- Condiciones particulares del uso de industria****1.- Implantación y ubicación**

El uso de "Industria de Producción y Almacenamiento" solo se permite ubicar en zonas de uso global y característico "Industrial".

**2.- Dotación de plazas de garaje y "carga y descarga"**

- a) Se preverá una plaza de garaje por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida o fracción.
- b) Se preverá dentro de la propia parcela o edificación un espacio destinado a carga y descarga, contemplando una dársena por cada 1.000 m<sup>2</sup> construidos o fracción de esta. Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de 7 metros de longitud y de 4 metros de latitud y 3,40 metros de altura y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.
- c) Con carácter general, el proyecto deberá justificar la maniobra de carga y descarga en espacio privado.

**SUBSECCION 3.3ª.- Uso: Estaciones de Servicio de Combustible para Vehículos****Art. 7.1.3.8.- Definición. Uso.: Estaciones de servicio de combustible para vehículos**

Es el uso correspondiente a las instalaciones cuyo objeto principal es que posibilitan el suministro de combustible (carburante, gasoil y lubricante) a vehículos de motor. Podrá incluir instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación de vehículos.

**Art. 7.1.3.9.- Condiciones del uso de estaciones de servicio de combustible para vehículos****1.- Implantación y ubicación**

- a) En suelo urbano solo se permite el uso de Estaciones de servicio de combustible para vehículos en las parcelas calificadas como tales por el PGOU o las que sean autorizadas por los órganos competentes con posterioridad al uso.
- b) En suelo urbanizable podrá preverse justificadamente en el Planeamiento de desarrollo, el cual establecerá la ubicación y las condiciones de ordenación y edificación ajustándose a las Disposiciones vigentes que le sean de aplicación

**2.- Dotación de plazas de garaje**

- a) Dispondrán de aparcamientos suficientes para no entorpecer el tránsito de vehículos, con un mínimo de 2 plazas por surtidor.
- b) Dispondrán en su caso, una plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie destinada a instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación

**SECCIÓN 4ª. USO TERCIARIO****Art. 7.1.4.1.- Definición: Uso terciario**

Es todo aquel uso que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, tales como los de alojamiento temporal, hostelería, espectáculos, relación, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

**Art. 7.1.4.2.- Usos pormenorizados y categorías**

El uso global terciario comprende los siguientes usos pormenorizados y categorías:

1. HOTELERO
2. COMERCIAL. Categorías:
  - 1ª. Local Comercial
  - 2ª. Agrupación o Centro comercial
  - 3ª. Grandes superficies comerciales
3. RELACIÓN Y ESPECTÁCULOS. Categorías:
  - 1ª. Hostelería
  - 2ª. Espectáculo
  - 3ª. Instalación al Aire Libre
4. OFICINAS. Categorías
  - 1ª. Despachos profesionales
  - 2ª. Locales
  - 3ª. Edificios Exclusivos

**Art. 7.1.4.3.- Condiciones comunes del uso terciario****1.- CONDICIONES DE ORDENACION Y EDIFICACION**

Cuando el uso terciario se desarrolla en edificio o parcela exclusiva, cumplirá todas las condiciones de ordenación y edificación de la "Ordenanza de Zonificación Tipológica" donde se localice.

**2.- CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA ESPECÍFICA.**

Todas las parcelas y edificaciones o locales destinados a uso TERCIARIO cumplirán las condiciones y disposiciones de todas las Normativas y Reglamentos vigentes que le sean de aplicación, como los relativos a:

- Accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas
- Protección contra incendios
- Ventilación e iluminación
- Protección ambiental.
- Protección y corrección de los sistemas de contaminación atmosférica incluidos ruidos y vibraciones que impliquen molestia grave, riesgo o daño para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

- Cualquier Normativa técnica aplicable
- Cualquier Normativa o Reglamentación de orden estatal autonómico o municipal que afecte a las condiciones de uso.

#### **SUBSECCION 4.1ª. Uso Hotelero**

##### **Art. 7.1.4.4.- Definición: Uso hotelero**

Es el uso de aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal; incluyendo dependencias con actividades complementarias. Se consideran incluidos en este uso los hoteles, residencias y edificios análogos.

##### **Art. 7.1.4.5.- Condiciones del uso hotelero**

1. Cumplirán las condiciones de la Normativa de las disposiciones vigentes y que le sean de aplicación, y entre ellas el Decreto 47/2004 sobre establecimientos hoteleros, o los vigentes que le supliesen con las siguientes consideraciones:

- En defecto de Normativa específica vigente, cumplirán las condiciones que le fueran de aplicación del uso residencial.
- Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.
- Cumplirá la Normativa específica que le sea de aplicación.

##### 2. Dotación de plazas de garaje

Se dispondrá una plaza de garaje por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de local destinado a hospedaje o por cada 3 habitaciones si resultase mayor número.

Se exceptuaran de esta obligatoriedad las edificaciones contempladas en el art.7.1.2.4. apartado 1e).

#### **SUBSECCION 4.2ª. Uso Comercial**

##### **Art. 7.1.4.6.- Definición: Uso comercial**

Es aquel uso que corresponde a los locales o edificios de servicio al público destinado a la compraventa al por menor o permuta de mercancías.

##### **Art. 7.1.4.7.- Clasificación: Categorías del uso comercial**

Se establecen las siguientes categorías:

##### 1ª. LOCAL COMERCIAL:

En Pta. baja cuando la actividad tiene lugar en un establecimiento con acceso propio e independiente o desde un pasaje comercial en la Pta. baja de un edificio.

##### 2ª. AGRUPACIÓN O CENTRO COMERCIAL

Cuando en un edificio exclusivo se integran varios establecimientos de uso predominantemente comercial, con posibilidad de otros usos terciarios, disponiéndose accesos e instalaciones comunes y con una superficie de techo edificable inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.

##### 3ª. GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES

Cuando la actividad tiene lugar en un edificio exclusivo y se integran varios establecimientos de uso predominantemente comercial, con posibilidad de otros usos terciarios, disponiéndose accesos e instalaciones comunes y con una superficie de techo edificable superior a 2.500 m<sup>2</sup>.

##### **Art. 7.1.4.8.- Condiciones del uso comercial**

##### 1.- Ubicación

a) El uso comercial de 1ª Categoría podrá ubicarse en planta baja y primera planta, siempre que se comuniquen entre sí las distintas plantas y dispongan de acceso propio e independiente desde el exterior a través de la planta baja. En ningún caso se podrá comunicar ninguna planta con otros espacios del edificio de diferente uso y en concreto con el uso residencial.

b) Los usos de 2ª Categoría solo se permite su ubicación en edificio exclusivo implantado en manzana independiente y en las zonas o sectores concretos establecidos por el PGOU o los planes de desarrollo.

c) Los usos de 3ª Categoría solo se permite su ubicación en edificio exclusivo implantado en manzana independiente y en las zonas o sectores concretos establecidos por el PGOU o los planes de desarrollo.

##### 2.- Dimensionales

a) La zona del local destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup>, teniendo comunicación directa con el acceso desde el exterior

b) Los recorridos, distribuidores y escaleras de servicio al público, tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros sin perjuicio del cumplimiento más restrictivo derivado de la aplicación de las normativas específicas.

c) En el caso de agrupaciones comerciales (2ª categoría) en planta baja formando un pasaje comercial, éste tendrá necesariamente que comunicarse con el exterior en los extremos de su recorrido y tendrá en todos sus puntos un ancho mínimo de 4 metros

d) La altura mínima libre de planta será de 300 cm., pudiendo rebajarse hasta 250 cm. en distribuidores, aseos y dependencias no destinadas al público y 260 cm. en las plantas sótano y 1ª de los locales de 1ª Categoría

##### 3.- Aseos

a) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 150 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 150 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local y por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento

b) En los establecimientos de 2ª y 3ª categoría, podrán agruparse los servicios y sanitarios en cada planta del edificio. El número de servicios a disponer en cada planta vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior (a) sobre la suma de la superficie de todos los locales de la planta respectiva, incluyendo los espacios comunes de uso público.

#### 4.- Dotación de plazas de garaje y espacio de carga y descarga

a) Para locales de uso comercial en 1ª Categoría, las plazas de garaje deberán preverse en los Proyectos de Edificación en que se sitúen a razón de 1 plaza de garaje por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida total o fracción, siempre que la superficie total construida de locales de cualquier uso sea superior a 400 m<sup>2</sup>.

b) En parcelas y edificaciones de 2ª y 3ª categoría se dispondrá una plaza de garaje por cada 60 m<sup>2</sup> de superficie construida.

c) En los edificios de 2ª y 3ª Categoría se dispondrá dentro de la propia parcela o edificación un espacio destinado a carga y descarga, contemplando una dársena por cada 1.000 m<sup>2</sup> construidos o fracción de esta. Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de 7 metros de longitud y de 4 metros de latitud y 3,40 metros de altura y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

### SUBSECCION 4.3ª. Uso de Relación y Espectáculo

#### Art. 7.1.4.9.- Definición del uso de relación y espectáculo

Es aquel uso que corresponde a locales o edificios destinados a actividades ligadas a la vida de relación y espectáculos o recreativa.

#### Art. 7.1.4.10.- Clasificación: Categorías del uso de relación y espectáculo

Se establecen las siguientes Categorías:

1ª. Categoría: Comprende aquellos establecimientos de hostelería como bares, cafeterías, tabernas, restaurantes o similares que no necesitan fuentes de emisión sonora (música o similar) para el desarrollo de la actividad

2ª Categoría Comprende aquellos establecimientos clasificados en dos subcategorías:

a.) Establecimientos como pubs, salas de fiestas, casinos, salas de juegos o similar.

b.) Establecimientos como cines, teatros o similar.

3ª Categoría Comprende aquellas instalaciones ubicadas al aire libre, como parque de atracciones, teatro y cinematógrafos al aire libre y pabellones de concurrencia pública con actividades similares

#### Art. 7.1.4.11.- Condiciones del uso de relación y espectáculos

##### 1.- Ubicación y emplazamiento

a) Los establecimientos de 1ª Categoría podrán ser compatibles con el uso residencial, siempre que se sitúen en planta baja, y 1ª planta, en el caso de edificación de otro uso distinto al residencial, disponiendo, en todo caso de acceso propio desde el exterior a través de la planta baja y que en ningún caso se comunique con espacios de diferente uso y en concreto del uso residencial, no pudiendo ubicarse en locales que tenga fachada a pasaje.

Asimismo podrán ubicarse en cualquier edificación exclusiva de uso terciario o zona o sector calificados de uso industrial.

b) Los establecimientos de 2ª Categoría solo podrán ubicarse en parcela independiente en edificios exclusivos de uso terciario o zona o sectores calificados con uso industrial, o compatible con otros.

c) Las instalaciones de 3ª Categoría solo podrán ubicarse en manzana independiente y en las zonas establecidas por el PGOU planes de desarrollo.

##### 2.- Dimensionales

a) Los establecimientos de 1ª Categoría tendrán una superficie útil mínima de 40 m<sup>2</sup> a excepción de restaurantes cuya superficie útil mínima será de 100 m<sup>2</sup>.

b) Cumplirán las condiciones dimensionales (anchura, recorridos, escaleras, alturas libres) establecidas en el Reglamento General de policía de Espectáculos Públicos y Actividades o cualquier otra Normativa vigente que la supliere o le sea de aplicación

##### 3.- Aseos

Se sujetarán a las disposiciones de los Reglamentos o Normativas vigentes que le sean de aplicación. En cualquier caso, como mínimo, dispondrán con absoluta independencia de aseos para señoras y caballeros, no pudiendo comunicarse directamente con el resto del local y por consiguiente deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

##### 4.- Dotación de plazas de garaje.

En 2ª b y 3ª Categoría, cuando la actividad genere espectáculo con afluencia y aforo del público, se preverá una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades

**SUBSECCION 4. 4ª. Uso: oficinas****Art. 7.1.4.12.- Definición**

Es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticia o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

**Art. 7.1.4.13.- Clasificación: Categorías del uso de oficinas**

Se establecen las siguientes Categorías:

- 1ª.- OFICINAS PROFESIONALES ANEXAS A LAS VIVIENDAS O COMPATIBLES CON ELLAS.
- 2ª.- LOCALES DE OFICINAS EN PLANTA BAJA Y PRIMERA.
- 3ª.- EDIFICIOS DE USO EXCLUSIVO DE OFICINAS.

**Art. 7.1.4.14.- Condiciones generales del uso de oficinas****1.- Ubicación y emplazamiento**

- a) El uso de oficinas de 1ª Categoría podrá ser compatibles con el uso residencial pudiendo ubicarse en cualquiera de las plantas de la edificación residencial, siempre que cumpla las condiciones de uso residencial que le sean de aplicación.
- b) El uso de oficinas de 2ª Categoría podrá ser compatible con el uso residencial, siempre que se sitúe en planta baja y primera planta de la edificación. Asimismo podrá ubicarse en cualquier edificación de uso exclusivo terciario y en las zonas o sectores calificados con uso industrial
- c) El uso de oficinas en 3ª Categoría solo se permite ubicarse en un edificio exclusivo implantado en parcela independiente

**2.- Dimensionales**

- a) Los recorridos, distribuidores y escaleras de servicio al público en las oficinas de 2ª y 3ª Categoría, tendrán un ancho mínimo de 1,20

m sin perjuicio del cumplimiento más restrictivo derivado de la normativa específica que le sea de aplicación

b) La mínima altura libre en planta será de 260 cm., pudiendo rebajarse hasta 230 cm. en aseos, distribuidores y dependencias anexas que no sean de estancia

**3.- Aseos**

Las oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> adicionales o fracción superior a 100 m<sup>2</sup>, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local y por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

**4.- Dotación de plazas de garaje**

Se preverá una plaza de garaje por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida en los edificios exclusivos para este uso (3ª categoría).

**5.- Cumplimiento de Normativa Específica.**

Todas las parcelas y edificaciones o locales destinados a uso de oficinas cumplirán las condiciones y disposiciones de todas las Normativas y Reglamentos vigentes que le sean de aplicación, como los relativos a:

- Accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas
- Protección contra incendios
- Ventilación e iluminación
- Protección y corrección de los sistemas de contaminación atmosférica incluidos ruidos y vibraciones que impliquen molestia grave, riesgo o daño para las personas o bienes de cualquier naturaleza.
- Cualquier Normativa técnica aplicable
- Cualquier Normativa o Reglamentación de orden estatal autonómico o municipal que afecte a las condiciones de uso.

**SECCION 5ª USO DOTACIONAL****Art. 7.1.5.1- Definición**

Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

**Art. 7.1.5.2- Usos pormenorizados y categorías**

El uso global "dotacional" comprende los siguientes usos pormenorizados y categorías:

- 1.- DOCENTE. Con las siguientes categorías
  - 1ª Local
  - 2ª Edificio Exclusivo
- 2.- DEPORTIVO. Con las siguientes categorías
  - 1ª Local
  - 2ª Edificio Exclusivo
- 3.- SOCIAL (Servicios de Interés público y social) que comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - 3.1.- Sanitario
  - 3.2.- Asistencial
  - 3.3.- Cultural
  - 3.4.- Religioso
  - 3.5.- Administrativo Público
  - 3.6.- Servicios públicos

Con las siguientes categorías en cada uno de ellos

  - 1ª Local
  - 2ª Edificio Exclusivo

**Art. 7.1.5.3- Condiciones generales y particulares****1.- Condiciones de Ordenación y Edificación**

- a) Las parcelas y edificaciones destinadas a uso dotacional cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la "Ordenanza de Zonificación tipológica" donde se localicen.
- b) Se exceptuarán de la condición anterior aquellas parcelas y edificaciones calificadas por el PGOU como sistemas locales y generales, las cuales se regularán por el Título III "Sistemas" de las presentes Normas.
- c) En las parcelas calificadas como sistema de servicios de interés público y social (S) podrá implantarse cualquier uso de los pormenorizados comprendidos en el mismo, salvo que el Plan especifique un uso determinado.

**2.- Sustitución de usos dotacionales**

a) Cualquier uso pormenorizado dotacional en 1ª Categoría (es decir, situado en local de planta baja y 1ª ) podrá ser sustituido por otro uso autorizado en la zona donde se encuentre, a excepción de aquellos calificados como "sistemas locales" por el Plan.

b) Cualquier uso pormenorizado dotacional en 2ª Categoría (es decir, en edificio exclusivo), calificado en el PGOU como Sistema Local y de titularidad pública, sólo podrá ser sustituido por otro uso pormenorizado Dotacional, a excepción de aquellos usos calificados con uso Deportivo o Docente, salvo justificación y autorización expresa de la administración competente en la prestación del servicio relativa a la innecesariedad del mismo.

c) En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el PGOU califique de Sistemas Generales pudiendo sin reducción de superficie, concretarse a través de los oportunos Planes Especiales.

**3.- Cumplimiento de Normativa Específica.**

Todas las parcelas y edificaciones o locales destinados a uso dotacional cumplirán las condiciones y disposiciones de todas las Normativas y Reglamentos vigentes que le sean de aplicación, como los relativos a:

- Accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas
- Protección contra incendios
- Ventilación e iluminación
- Protección y corrección de los sistemas de contaminación atmosférica incluidos ruidos y vibraciones que impliquen molestia grave, riesgo o daño para las personas o bienes de cualquier naturaleza.
- Cualquier Normativa técnica aplicable
- Cualquier Normativa o Reglamentación de orden estatal autonómico o municipal que afecte a las condiciones de uso.

**SUBSECCION 5.1ª. Uso Docente****Art. 7.1.5.4.- Definición. Uso docente**

Comprende aquellas parcelas, edificaciones o locales destinados a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

**Art. 7.1.5.5.- Clasificación. Categorías del uso docente**

Se establecen las siguientes categorías.

1ª Categoría: Uso docente en local de planta baja y 1ª de la edificación con otro uso. Corresponde principalmente a academias, autoescuelas, centros de idiomas, guarderías, etc.

2ª Categoría: Uso docente en edificio exclusivo. Corresponde principalmente a centros reglados de enseñanza primaria, secundaria, universitaria y formación profesional

#### Art. 7.1.5.6.- Condiciones del uso docente

##### 1. Implantación o Ubicación

a) Los locales de uso docente en 1ª Categoría dispondrán de acceso propio desde el exterior (a través de la planta baja), estarán comunicadas sus plantas y en ningún caso podrá comunicarse con espacios de diferente uso.

b) Las edificaciones de uso docente en 2ª Categoría se implantarán en edificio exclusivo y en parcela independiente

##### 2. Dotación de plazas de garaje

Para las edificaciones de uso docente en 2ª Categoría se preverá 1 plaza de autobús por cada 100 alumnos o fracción y una plaza de coche por cada unidad de aula

#### SUBSECCION 5.2ª. Uso Deportivo

##### Art. 7.1.5.7.- Definición. Uso deportivo

Comprende aquellas parcelas, edificaciones o locales destinados y acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.

##### Art. 7.1.5.8.- Clasificación. Categorías del uso deportivo

Se establecen las siguientes Categorías

1ª Categoría: Uso deportivo en local de planta baja y 1ª de la edificación con otros usos. Corresponde a gimnasios, clubes deportivos de deportes de mesa y otras instalaciones deportivas de pequeña escala

2ª Categoría: Uso deportivo en edificio exclusivo y/o instalaciones al aire libre. Corresponde a polideportivos cubiertos, campos de deporte, clubes deportivos con instalaciones varias, etc. cuya actividad generalmente genera la celebración de espectáculos deportivos

#### Art. 7.1.5.9.- Condiciones del uso deportivo

##### 1. Implantación o Ubicación

a).- Los locales de uso deportivo 1ª Categoría dispondrán de acceso propio desde el exterior (a través de la planta baja), estarán comunicadas sus plantas y en ningún caso podrá comunicarse con espacios de diferente uso.

b).- Las edificaciones e instalaciones de uso deportivo en 2ª Categoría se implantarán en manzana independiente o en manzana con otros usos dotacionales

##### 2. Dotación de plazas de garaje.

En las edificaciones e instalaciones de 2ª Categoría se preverá 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida y si la actividad genera espectáculo con afluencia o aforo para el público, se preverá una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades

#### SUBSECCION 5. 3ª. Uso Social.

##### Art. 7.1.5.10.- Definición. Uso Social

Comprende aquellas parcelas, edificaciones o locales cuya actividad contiene algunos de los siguientes usos definidos:

a).-SANITARIO: consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen de ambulatorio sin hospitalización o con hospitalización. Se incluyen las clínicas veterinarias

b).-ASISTENCIAL: consistente en la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas mediante servicios sociales como centros de agrupaciones cívicas y centros de asistencia social

c).-CULTURAL: consistente en la conservación, recreación y transmisión del conocimiento y la estética como bibliotecas, museos, salas de exposiciones, jardines botánicos, etc.

d).-RELIGIOSO: consistente en la celebración de los diferentes cultos y actos religiosos, como templos, centros parroquiales, locales de agrupaciones religiosas, etc.

e).-ADMINISTRATIVO PÚBLICO: consistente en el desarrollo de la gestión y atención pública de todos los niveles administrativos del estado.

f).-SERVICIOS PUBLICOS: comprende todos los servicios básicos públicos de protección ciudadana (bomberos, policía y similares), de abastecimiento a la población (mercado, de abastos y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (camiones de limpieza y similares) y en general de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia con el medio urbano de carácter público

##### Art. 7.1.5.11.- Clasificación. Categoría del Uso Social

1ª Categoría: Uso social en local de planta baja y 1ª de la edificación con otros usos. Corresponde a uso social de pequeña escala, cuya actividad no genera gran aforo o afluencia de público. Se excluye la prestación de servicios en despachos profesionales

2ª Categoría: Uso social en edificio exclusivo. Corresponde a aquellos usos de mediana o gran escala cuya actividad generalmente genera aforo o afluencia de público

#### **Art. 7.1.5.12.- Condiciones del uso social**

##### **1.- Implantación o Ubicación**

- a) Los locales de uso social en 1ª Categoría dispondrán de acceso propio desde el exterior (a través de la planta baja), estarán comunicadas sus plantas y en ningún caso podrá comunicarse con espacios de diferente uso.
- b) Las edificaciones de uso social en 2ª Categoría se implantarán en edificio exclusivo y en parcela independiente

##### **2.- Dotación de plazas de garaje.**

En las edificaciones e instalaciones de 2ª Categoría se preverá 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida y si la actividad genera espectáculo con afluencia o aforo para el público, se preverá una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades, exceptuando aquellas edificaciones e instalaciones que se sitúen en el suelo consolidado.

#### **SECCION 6ª.- USO: ESPACIOS LIBRES**

##### **Art. 7.1.6.1- Definición y usos pormenorizados**

1.- El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

2.- Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Zonas verdes o jardines.
- b) Parques.

##### **Art. 7.1.6.2- Condiciones generales y particulares**

Quedan recogidas en el título III Régimen de los Sistemas.



**SECCION 7ª USO: COMUNICACIONES, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS**

**Art. 7.1.7.1.- Definición y usos pormenorizados**

1. El uso comunicaciones, Transportes e infraestructuras urbanas básicas comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por si mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales) como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos automóviles (en sus diversas funciones de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc.), de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red y las franjas de reserva, en su caso.

b) Transporte público formado por:

c) Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, telefonía, etc.. Se incluyen las instalaciones y terrenos destinados al depósito y guarda de cadáveres.

**Art. 7.1.7.2.- Condiciones generales del uso de comunicaciones, transportes e infraestructuras urbanas básicas**

1.- Los usos pormenorizados de viario, transporte e infraestructuras, por su calificación como sistemas, cumplirán las condiciones y determinaciones establecidas en el capítulo 2 del Título III, y cualquier normativa específica vigente que le sea de aplicación.

2.- No se admiten en el presente PGOU o en el desarrollo de las mismas la existencia de calles o viario de carácter particular.

3.- Cumplirán las Ordenanzas Municipales vigentes.

**CAPITULO 2.- REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.**

**Art. 7.2.0.1.- Definiciones y aplicación**

A efectos de el Plan General y de los instrumentos que lo desarrollan, cuantas veces se empleen los términos o conceptos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes.

**Art. 7.2.0.2.- Condiciones de la Edificación**

1.- La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en las secciones siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las específicas en ordenanzas de zona o planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2.- Las condiciones de edificaciones se refieren a los siguientes aspectos:

- a. Condiciones de parcela.
- b. Condiciones de la edificación: implantación y aprovechamiento
- c. Condiciones higiénicas, de dotaciones y servicios
- d. Condiciones ambientales y estéticas

**SECCION 1ª. CONDICIONES DE PARCELA**

**Art. 7.2.1.1.- Parcela.**

1.- Es toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción y servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de intervención.

2.- La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de la propiedad.

3.- Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en el art 67 de la LOUA; la cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

4.- Se define como "unidad de intervención" aquella que cumpla las condiciones de parcelación fijadas en cada una de las Ordenanzas de Zona. Será obligatorio cumplir las dimensiones mínimas o superficie mínima establecidas en las Ordenanzas de Zona, para poder edificar en cada caso, excepto la parcelación existente anterior a la aprobación del Plan cuya realidad física, jurídica ó urbanística preexistente permita la

implantación del uso en las condiciones de habitabilidad y edificación y aprovechamiento establecido en las presentes Normas.

#### **Art. 7.2.1.2.- Solar.**

A los efectos de este Plan General, tendrá la consideración de solar, la parcela de suelo incluida en el perímetro de aplicación de las mismas que por reunir los requisitos del art. 45.1 de la LOUA y las especificaciones de estas normas referentes a las condiciones de planeamiento, urbanización, de gestión y dimensionales es apta para ser edificada de forma inmediata, previa licencia municipal.

#### **Art. 7.2.1.3.- Manzana**

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas

#### **Art. 7.2.1.4.- Linderos.**

Los linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes o espacios públicos.

#### **Art. 7.2.1.5.- Superficie de parcela.**

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

#### **Art. 7.2.1.6.- Segregación, subdivisión y agregación de parcelas.**

1. No se permitirán segregaciones o subdivisiones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones específicas señaladas en el Plan General o planeamiento de desarrollo. Las condiciones de agregación de parcelas se definen en las condiciones particulares de zona.
2. Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan cualquiera de las condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar, que se señalan el artículo siguiente, y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes y así se determine en las ordenanzas de zona.

#### **Art. 7.2.1.7.- Condiciones para la edificación de una parcela.**

Para que una parcela pueda ser edificada, conforme a las determinaciones de la zonificación que le sea de aplicación, deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. Las condiciones de planeamiento. Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el PGOU o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo de la misma.
- b. Condiciones de urbanización:
  - Estar emplazada con frente a una vía abierta al uso público que tenga pavimentada la calzada y aceras, disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro eléctrico, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir o de frente a un espacio libre que cuente con los correspondientes servicios anteriormente señalados.
  - Que aún careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, conforme a un proyecto de obras aprobado y con arreglo a las garantías del artículo 55.1 de la LOUA.
- c. Condiciones de gestión. Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos de que establezca el PGOU o instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.
- d. Condiciones dimensionales. Satisfacer las condiciones dimensionales mínimas fijadas por el Plan o los instrumentos que la desarrollen en relación a su superficie o linderos

### **SECCION 2ª. CONDICIONES DE IMPLANTACION y APROVECHAMIENTO**

#### **Art. 7.2.2.1.- Condiciones de implantación y aprovechamiento**

Son aquellos términos o condiciones generales referentes a la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de la edificación en sí misma y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones específicas de zona.

#### **Art. 7.2.2.2.- Alineación a vial.**

Alineación a vial, es el tramo de lindero correspondiente a cada parcela edificable con respecto al espacio público, viales o espacio libre exterior (plaza o zona verde). La alineación a vial queda determinada gráficamente en los planos de ordenación C del Plan General o, en su caso, vendrá determinada en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

#### **Art. 7.2.2.3.- Línea de fachada**

Es la alineación de la edificación en su tramo correspondiente a la alineación a vial de su parcela. Marca el límite a partir del cual se levanta la edificación que será o no coincidente con las alineaciones a vial, en

función de las condiciones de retranqueo o alineación impuestos en cada zona o sector.

#### **Art. 7.2.2.4.- Retranqueo de la edificación.**

1.- Se define como la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de la fachada de la edificación y la alineación a vial de la parcela. Podrán ser de los siguientes tipos, regulándose en las Ordenanzas específicas:

- Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- Retranqueo en todas las plantas de una edificación.
- Retranqueo sólo en las plantas bajas de la edificación, conformando sopórtales.
- Retranqueo sólo en plantas altas de la edificación.

2.- Sólo se permitirán retranqueos en las zonas o sectores donde expresamente se establezcan en las presentes Ordenanzas con las condiciones y tipo de retranqueo que se definan al respecto.

Como regla general no se permitirán retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

#### **Art. 7.2.2.5.- Medianerías.**

1.- Medianería es la pared lateral correspondiente a un tramo de lindero, límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces sean o no de carácter mancomunado o en proindiviso.

2.- Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable, y otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, éstas habrán de acabarse con los materiales, acabados y composición propios de fachada y optativamente podrá separarse de la medianería la distancia necesaria para permitir huecos como si se tratase de una fachada. Dicha distancia será la derivada de la aplicación a dicha edificación de su Ordenanza de Zona con un mínimo de tres metros.

#### **Art. 7.2.2.6.- Separación mínima a linderos**

La separación mínima a linderos se define como las distancias mínimas a las que podrá situarse la edificación incluidos los salientes ocupables, sótanos o cualquier otra instalación resultante de la modificación del terreno (a excepción de las rampas de acceso a plantas sótano), hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea linde de cada parcela.

El valor de tal parámetro se determina en las ordenanzas de cada zona o sector.

#### **Art. 7.2.2.8.- Rasante del vial.**

Será la marcada en el PGOU, Planes Parciales, en los Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización que lo desarrollen o, en su defecto, la marcada por los Servicios Técnicos Municipales. Se define como el perfil longitudinal de vía pública o plaza tomado, salvo indicación contraria en el eje de la vía, y que sirve como nivel de referencia a efectos de medición de alturas.

#### **Art. 7.2.2.9.- Ancho de vial.**

Es una medida lineal relacionada con la anchura del vial (incluida calzada, aceras y aparcamientos) que se adopta como parámetro de referencia para determinar la alineación a vial y algunas condiciones y características de la edificación. Su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

a).- Si los límites del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia, como ancho de vial.

b).- Si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

#### **Art. 7.2.2.10.- Porcentaje de ocupación de parcela.**

1.- Es el porcentaje de la relación entre la superficie medida en la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación (incluidos los salientes ocupables) y la superficie de la proyección horizontal del solar o parcela edificable.

2.- En las ordenanzas de zona, se especifican los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a la parcela edificable. Los sótanos no podrán sobrepasar en ningún caso el porcentaje de ocupación máximo determinado en cada zona.

3.- Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla del porcentaje de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos de áreas libres y deportivo contenidos en el Plan siempre que no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota natural del terreno.

#### **Art. 7.2.2.11.- Profundidad máxima edificable.**

Se entiende como tal la máxima dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación a vial. Define por tanto el plano de fachada o límite de edificación, que da al espacio libre interior de la parcela o manzana.

**Art. 7.2.2.12.- Superficie de techo edificable**

- 1.- Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas, que conforme a estas normas tengan la consideración de planta baja y alta.
- 2.- A efectos del cómputo del techo edificable se tendrán en cuenta:
  - Los espacios cubiertos incluidos los salientes ocupables que estén cerrados, lateralmente en igualdad o mayoría del 50 % de su perímetro en planta, computarán al cien por cien de su superficie en planta a efectos del techo edificable.
  - Los espacios cubiertos incluidos los salientes ocupables, que estén abiertos lateralmente en más de un 50 % de su perímetro en planta, computaran al cincuenta por
  - Las edificaciones auxiliares, edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras incluso abiertas por cada planta y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalización de instalaciones verticales y del ascensor, computarán al cien por cien de su superficie en planta a efectos del techo edificable.

**Art. 7.2.2.13.- Edificabilidad**

- 1.- Índice edificabilidad bruta de zona o sector.  
Es la relación expresada en  $m^2/m^2$ , expresado en  $m^2/m^2s$  (metro cuadrado techo / metro cuadrado suelo) entre la superficie total de techo edificable y la superficie de la proyección horizontal aplicada a la totalidad del ámbito o sector.
- 2.- Índice de edificabilidad neta para cada zonificación (tipología) o uso.  
Es la relación expresada en  $m^2/m^2s$  entre la superficie total de techo edificable y la superficie neta edificable correspondiente a la proyección horizontal del solar o parcela edificable.

**Art. 7.2.2.14.- Densidad de viviendas**

Es el índice que indica la relación entre el nº de viviendas existentes o previstas y la superficie bruta del sector o zona donde se ubican. Se expresa generalmente en viviendas/Ha., es decir, número de viviendas por superficie de hectárea (10.000  $m^2$ ).

Dicho índice se utiliza en el Plan como determinación máxima, para el desarrollo y ejecución de algún sector o zona residencial.

**Art. 7.2.2.15.- Número máximo de plantas y altura máxima reguladora**

- 1.- La altura máxima reguladora es la distancia desde la cota inferior de referencia, establecida conforme al criterio de medición de alturas, hasta la

intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.

El número máximo de plantas indica el número de plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas, se han de respetar conjuntamente, correspondiéndose a cada altura un número máximo de plantas

2.- En suelo urbano, los valores de "el número máximo de plantas y altura máxima reguladora" de la edificación se regulan en cada una de las Ordenanzas de Zona que le sea de aplicación.

3.- En suelo urbanizable, "el número máximo de plantas y altura máxima reguladora" de la edificación la establecerá el correspondiente Plan Parcial ajustándose a la zonificación propuesta en la ficha de planeamiento.

**Art. 7.2.2.16.- Criterios de medición de la altura.****1.- Edificaciones con alineación obligatoria a vial**

En edificios cuya línea de fachada coincida con la alineación a vial por aplicación de la Ordenanza de zona, el criterio de medición de altura se establece en los siguientes apartados según los casos particulares. Aquellos casos especiales no comprendidos en esta norma, serán resueltos por los servicios técnicos municipales por analogía a los criterios expuestos y en razón de preservar el entorno urbano.

**1.1.- Edificios en solares con frente a una sola vía.**

a).- En el caso de que la diferencia de nivel de referencia de la rasante del vial entre los extremos de la línea de fachada sea menor o igual a 1,50 metros; la altura máxima de la edificación se medirá desde el punto de la línea de fachada coincidente con la rasante del vial de cota media entre las extremas, hasta el plano superior del último forjado.

b).- En el caso de que la diferencia de niveles de la rasante del vial entre los extremos de la línea de fachada sea mayor de 1,50 m, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para cumplir la regla general anterior, considerando estos como tramos o fachadas independientes.

**1.2.- Edificios en solares con frente a dos vías formando esquina o chaflán.**

a).- Si la altura máxima reguladora de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del apartado 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuera una sola.

b) En el caso de que las alturas máximas reguladoras fueran diferentes para cada frente de vial o fachada se permite prolongar la altura mayor sobre la menor hasta una profundidad de 15

metros, desde la alineación del vial de mayor altura, medida en una paralela, con las siguientes condiciones:

- A partir de dicha línea paralela, la edificación tomará la altura menor correspondiente.
- Los paramentos originados por la diferencia de altura, no podrán ser medianeros en ningún caso, debiéndose estar separados al menos tres metros del lindero medianero.
- Los paramentos resultantes de la diferencia de altura se tratarán como fachadas en su composición y materiales de acabado.

**1.3.-** Edificios en solares con frente a dos vías opuesta, paralelas u oblicuas que no formen esquina con altura máxima permitida diferente a cada frente de fachada.

La altura máxima permitida será la correspondiente para cada frente de fachada hasta una profundidad coincidente con la mediatriz de la manzana, es decir el salto de altura se situará en la línea intermedia entre las alineaciones opuestas. En todo caso esta línea quedará a una distancia no inferior a tres metros de la alineación a vial o línea de fachada correspondiente a la de menor altura.

## **2.- Edificaciones exentas**

Las edificaciones cuya línea de fachada por aplicación de la Ordenanza, no coincidan con la alineación a vial, es decir separados de la alineación por un espacio libre o con implantación exenta en la parcela con separación a linderos, el criterio para la medición de alturas se atenderá a las siguientes determinaciones:

**2.1.-** La altura máxima de la edificación se medirá desde la cota de la planta que tenga consideración de planta baja conforme al art. **7.2.2.18**, hasta el plano superior del último forjado.

**2.2.-** En los casos en que la edificación se desarrollase escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, la altura máxima de la edificación se cumplirá en cada uno de los puntos o partes que tengan la consideración de planta baja de acuerdo con el artículo y conforme al criterio de medición definido en el apartado 2.1 anterior. Es decir, el edificio no podrá sobrepasar la altura máxima reguladora en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas que pudieran darse.

### **Art. 7.2.2.17.- Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.**

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán:

- a) Los antepechos o petos de barandillas de fachadas (anterior, posterior o lateral), y de patios interiores con una altura máxima de 1,20 metros si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes respecto al techo del último forjado. Los petos o elementos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de una altura comprendida entre 1,80 y 2 metros respecto al techo del último forjado.

b) En el caso de cubierta inclinada o vertiente de tejado, la cornisa de arranque en la línea de fachada podrá elevarse un máximo de veinte centímetros y el faldón a partir de ella no superará una pendiente de 45%. La línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 3 m sobre la altura máxima permitida de la edificación.

c) En cubiertas planas sólo se permitirán construcciones accesorias, como castilletes de escalera, cuarto de sala de máquinas y trasteros. La superficie máxima ocupada por estas construcciones será del 15% de la superficie total de cubierta.

Estas dependencias quedaran retranqueadas 3m de la línea de fachada. En el caso debidamente justificado de parcelas con poco fondo donde haya de situarse la escalera en fachada, esta se diseñará de forma que el volumen del castillete quede situado bajo el plano de cubierta inclinada de dicha fachada.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones generales de la edificación, que habrán de ser previstos en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con el edificio.

e) Los elementos de remate exclusivamente decorativos.

### **Art. 7.2.2.18.- Planta baja.**

**1.-** Se define como planta baja:

#### **a) Edificaciones con alineación obligatoria a vial**

En edificios cuya línea de fachada coincida con la alineación a vial por aplicación de la Ordenanza de Zona, la planta baja será aquella cuya cota de piso o forjado se sitúe como máximo entre 1,00 metro por encima o 0,50 metros por debajo de la cota de la rasante del vial en cada punto.

#### **b) Edificaciones exentas**

Las edificaciones cuya línea de fachada por aplicación de la Ordenanza, no coincidan con la alineación a vial, es decir separados de la alineación por un espacio libre o con implantación exenta en la parcela con separación a linderos, la planta baja será aquella cuya cota de piso se sitúa como máximo con una variación absoluta superior o inferior a un metro con relación a la cota de la rasante natural del terreno.

En consecuencia en parcelas con pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en el número de parte para cumplir la cantidad antedicha.

**2.-** Con independencia de lo que a este respecto establezcan las Ordenanzas de Zona, con carácter general la altura libre de planta baja entre elementos estructurales no será menor de 3,50 metros en casos de uso terciario o público y de 2,80 m para el uso de vivienda. Por razones formales o constructivas estas medidas podrán rebajarse hasta 3,00 m y 2,60 m respectivamente.

**Art. 7.2.2.19.- Planta sótano.**

1.- Planta sótano es aquella enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 1,00 m de la cota de la rasante del vial en el caso de edificaciones alineadas a vial o de 1,50 metros de la cota sobre el nivel definitivo del suelo exterior en el caso de edificaciones exentas.

2.- La planta sótano no computará a efectos de superficie de techo máximo edificable siempre que su uso sea de garaje, trastero o almacén vinculado al uso predominante. La altura libre de planta sótano no será inferior a 2,25 m.

3.- En caso se destine a otros usos distintos de los mencionados anteriormente, cumplirá las siguientes condiciones.

- La superficie de sótano computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

- La superficie de techo del sótano no podrá ser superior a la ocupación máxima permitida en cada normativa de zonificación tipológica.

- La altura libre de planta sótano no será inferior a 2,50 m.

4.- La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada ordenanza de Zona, debiendo cumplir simultáneamente las condiciones de separación a linderos o retranqueos que establezca dicha ordenanza.

**Art. 7.2.2.20.- Plantas altas.**

1.- Se define planta alta a cualquier planta situada sobre la planta baja.

2.- Las plantas altas tendrán una altura mínima libre de 2,60 metros (medida entre elementos de acabado), con independencia del uso al que se destine. En cocinas, pasillos y aseos o podrá rebajarse hasta 2.20 m por motivos formales o constructivos con elementos de decoración y en las restantes piezas hasta 2.50 m.

**Art. 7.2.2.21.- Patios.**

1.- Es el espacio libre no edificado situado en el interior de la parcela edificable destinado a dar luz y ventilación a la vivienda o edificación.

2.- Se prohíben los patios abiertos a vial o plaza, en toda su altura, (aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o espacio libre) a excepción de las edificaciones que por aplicación de la ordenanza de zona queda totalmente exenta en parcela y sin alineación a vial.

3.- Las superficies y dimensiones mínimas de los patios de luces se establecen en función del nº de plantas de la edificación donde se ubique,

independientemente de la cubrición o no de la planta baja y sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas determinadas por la Ordenanza de Zona.

La dimensión mínima corresponderá al diámetro de un círculo que permita inscribirse en el interior del patio de luces. El círculo deberá estar libre quedando fuera de él todo tipo de salientes o vuelos.

Las superficies y dimensiones mínimas de los patios de luces se establecen en la tabla siguiente en función del nº plantas de la edificación.

Nº de plantas de la edificación	Superficie mínima del patio	Diámetro mínimo círculo
2 plantas	9,00 m <sup>2</sup>	3,00 metros
3 plantas	16,00 m <sup>2</sup>	4,00 metros

4.- A los efectos de aplicar la dimensión mínima de patio en aquellos que no sean rectangulares, se entiende que dentro de su área podrá inscribirse un círculo cuyo diámetro sea dicha dimensión, que la distancia normal de cada hueco al parámetro opuesto sea mayor o igual a este diámetro, que la dimensión de un lado con hueco no será inferior a 1 metro y el ángulo formado por los lados adyacentes, en sus prolongaciones, será superior a 90°. Las luces mínimas no podrán reducirse con ningún tipo de saliente.

5.- Se podrán cubrir los patios con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral totalmente abierto, desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior al 50% a la del patio.

**Art. 7.2.2.22.- Salientes no ocupables**

Se definen como cuerpos o elementos constructivos de carácter fijo (partes integrantes de la edificación) no habitables ni ocupables, que sobresalen del plano o superficie reglada vertical límite de la edificación establecida en cada caso ya sea por alineación a vial, línea de fachada retranqueada o separación a linderos.

El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente al plano o superficie reglada, límite de la edificación.

a) Los salientes no ocupables en planta baja y hasta una altura de 3,00 m desde la rasante oficial cumplirán las siguientes condiciones:

1.- Los zócalos, en cualquier caso, podrán sobresalir del plano de la línea de fachada hasta un máximo de 8 cm.

2.- Las calles cuya acera tenga una anchura superior a un metro se permitirá decoración saliente de 0,10 metros; cuando excedan de 2 metros de 0,15; y cuando excedan de 4, hasta 0,20, pudiendo extenderse en este caso el saliente no sólo a las jambas de las portadas, sino a cuerpos destacados de la edificación.

En las calles sin tránsito rodado se entenderá por anchura de la acera un cuarto de la calle.

b) En las plantas altas como el caso de aleros, marquesinas, gárgolas u otros elementos similares, se regirán por las limitaciones de Vuelos especificadas en cada Ordenanza de Zona.

c) Otros elementos salientes no permanentes como toldos, anuncios o similares se regularán por las condiciones establecidas en el art. 6.4.1 o en su caso por las ordenanzas específicas del Ayuntamiento.

#### **Art. 7.2.2.23.- Salientes ocupables.**

1.- Se definen como elementos y cuerpos integrantes de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano o superficie reglada vertical límite de la edificación establecida en cada caso ya sea por alineación a vial, línea de fachada retranqueada o separación a linderos.

El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente al plano o superficie reglada, límite de la edificación.

2.- Salientes ocupables abiertos son los que poseen su perímetro volado totalmente abierto. Salientes ocupables cerrados son los que poseen su perímetro volado cerrado con elementos fijos total o parcialmente.

La regulación de los mismos en sus limitaciones de vuelo se especifica para cada Ordenanza de Zona.

3.- Los "salientes ocupables" se prohíben en planta baja y a una altura menor de 3,00 metros sobre la rasante oficial de la acera

4.- Los "salientes ocupables" deberán retirarse del colindante o del eje de la pared medianera, en su caso, la medida del vuelo o como mínimo 60 cm.

5.- La proyección de "los salientes ocupables" computarán totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcela y, si es el caso, a efectos de separación de linderos.

6.- A los efectos del computo de superficie edificable los " Salientes ocupables abiertos" computarán al 50% de su superficie en planta y los "Salientes ocupables cerrados" al 100% de su superficie en planta.

### **SECCION 3º. CONDICIONES HIGIENICAS, DE DOTACIONES Y SERVICIOS**

#### **Art. 7.2.3.1.- Condiciones de ventilación, iluminación y Salubridad.**

1.- Toda pieza habitable, entendiéndose por tal aquella dependencia de la edificación en la que se desarrolla actividades de estancia, reposo o trabajo, deberá poseer ventilación e iluminación por recaer a la vía pública o calle, al espacio libre interior de manzana, o patio, con las características y condiciones correspondientes.

Se exceptúan las pertenecientes a aquellas edificaciones, que en razón de su actividad o uso, puedan carecer de huecos siempre y cuando se garantice la ventilación y acondicionamiento de aire por medios mecánicos.

2.- Los aseos, baños, cuartos de calefacción, despensas, trasteros y garajes, se consideran piezas no habitables, no siendo necesaria su iluminación y ventilación directa espacio exterior, salvo legislación sectorial de aplicación. La ventilación, no obstante, deberá garantizarse mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos con arreglo a las disposiciones vigentes en materia de condiciones higiénicas y sanitarias.

3.- Las escaleras comunes de edificios plurifamiliares deberán ventilarse e iluminarse directamente a través de los patios de luces, mediante hueco en cada planta de superficie no inferior a 1 m<sup>2</sup>. Excepcionalmente se podrá ventilar e iluminar cenitalmente, mediante lucernario de dimensiones a 2/3 partes de la planta de la caja de escalera y un hueco de ventilación que quedará libre en toda su altura y en el cual será inscribible un círculo de 1,10 metros de diámetro.

4.- Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán poseer las superficies mínimas indicadas, para cada uso, en la regulación general de uso de estas Normas.

5.- No se permitirán salidas de humos libres por fachadas, patios comunes, ventanas o balcones procedentes de actividades distintas a la cocina de vivienda.

Consecuentemente en los proyectos que incluyan locales comerciales, deberán preverse los conductos de evacuación de humos individuales hasta la cubierta en razón de uno por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie bruta de local o fracción, como mínimo, con una superficie no inferior a 700 cm<sup>2</sup> y provisto de aislamiento y revestimiento suficiente que garantice la estanqueidad, transmisión de radiaciones y evite molestias o perjuicios a terceros.

#### **Art. 7.2.3.2.- Condiciones de las dotaciones y servicios.**

1.- Toda edificación deberá disponer, conforme a las necesidades propias del uso al que se destine, las siguientes dotaciones y servicios:

- Instalación interior de agua corriente potable.
- Instalación interior de agua caliente sanitaria.
- Instalación interior energía eléctrica.
- Instalación interior de telecomunicaciones.
- Instalación interior de evacuación de aguas residuales y pluviales.

2.- Dichas instalaciones deberán cumplir las condiciones impuestas en la reglamentación específica y sectorial aplicable, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras, garantizándose las conexiones a las redes de suministro.

3.- La dotación de instalación de ascensor es obligatoria para las edificaciones plurifamiliares desarrolladas en tres plantas de altura, así como para las edificaciones que en función de su uso o actividad sea necesaria por aplicación de la legislación vigente.

Su instalación cumplirá las normas exigidas por el reglamento de aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

#### Art. 7.2.3.3.- Elementos Técnicos de las instalaciones y otros.

1.- Los elementos técnicos de las instalaciones, se definen como los elementos, cuerpos o partes integrantes de las instalaciones y servicios del edificio de carácter colectivo o individual, que son necesarios para el correcto acondicionamiento y uso del edificio.

Comprende aquellos elementos como conductos, depósitos, maquinaria, aparatos, etc. de las instalaciones audiovisuales, climatización, electricidad, fontanería, gas, salubridad (ventilación, humos y gases, basuras, alcantarillado...), de protección (contra el fuego, pararrayos, robo,...) y de transporte (ascensores).

2.- Los elementos técnicos cumplirán todas las condiciones de normativa vigente que le sea de aplicación, previéndose en su ejecución la protección y corrección de las situaciones de contaminación atmosférica, incluidos ruidos y vibraciones que impliquen molestia grave, riesgo o daño para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

3.- Los elementos técnicos de las instalaciones, habrán de ser previstos en el proyecto de edificación, con composición conjunta y arquitectónica con el edificio.

#### 4.- Construcciones auxiliares

Salvo que expresamente se prohíba en determinadas ordenanzas específicas de zona se podrán realizar construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, almacén de herramientas, maquinaria de piscinas, vestuarios, lavaderos, invernaderos y otras similares. Dichas construcciones computarán a efectos de la medición del techo edificado, volumen y ocupación, así como deberán cumplir el valor de los parámetros de separación a linderos privados y

público, salvo los casos en que dichas instalaciones puedan mancomunarse entre los propietarios.

### SECCION 4º. CONDICIONES AMBIENTALES Y ESTÉTICAS

#### Art. 7.2.4.1.- Armonización de las edificaciones.

Todas las obras sujetas licencia municipal, deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, para lo cual deberán adecuarse en su diseño y composición, y emplearse, materiales y técnicas constructivas acordes con el carácter general de las edificaciones del entorno donde se ubican.

#### Art. 7.2.4.2.- Fachadas

Las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán adecuarse a las indicadas en su caso en la normativa específica de zona, en función de las características tipológicas de la edificación.

Queda prohibido específicamente el uso de azulejos, plaquetas u elementos vidriados y otros materiales no utilizados tradicionalmente como materiales de fachada.

#### Art. 7.2.4.3.- Vallas y medianerías

1.- En edificaciones que por su tipología (edificaciones aisladas, equipamientos, etc.) o por aplicación de ordenanza específica sea obligatoria la construcción de vallas alineadas a vial, esta se realizará con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 1,00 m, y con elementos ligeros hasta una altura máxima de 2,50 m, debiéndose adecuar su diseño al entorno donde se ubica.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino o actividad, requieran especiales medidas de seguridad o protección, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades de la edificación y requerirá la aprobación expresa del organismo municipal,

2.- Las vallas medianeras se podrán realizar con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,50 m, salvo especificación contraria en la ordenanza de zona de aplicación.

3.- Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse obligatoriamente de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

#### Art. 7.2.4.4.- Cerramientos provisionales

1.- Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos provisionales situados en la alineación oficial, con una altura comprendida



entre 2,00 y 3,00 metros, debiéndose garantizarse su estabilidad, estética y conservación.

2.- Los locales comerciales en planta baja de edificios de nueva construcción se dotarán de cerramiento que, aunque tengan carácter de provisionalidad, deberán construirse con la debida resistencia al impacto y ornato adecuado (terminación en pintura). En todo caso estos elementos serán incluidos en el proyecto sujeto a licencia

#### **Art. 7.2.4.5.- Ajardinamiento y urbanización en el interior de las edificaciones.**

Todo proyecto de edificación, contemplara el tratamiento específico e integral de la urbanización de los espacios libres, patios o áreas comunes libres e interiores vinculadas a la edificación, reflejando en el mismo sus acabados, materiales, elementos ornamentales, iluminación, pavimentación, instalaciones y jardinería.

Se cuidará especialmente la elección y ubicación de la vegetación y especies arbóreas

#### **Art. 7.2.4.6.- Edificaciones singulares.**

Las edificaciones de uso público promovidas por la Administración, Entidades de Derecho Público y otras con fines no lucrativos, que por sus específicas características de singularidad y de uso requieran soluciones arquitectónicas especiales a la que no convenga aplicar las determinaciones y parámetros previstos con carácter general en la normativa de condiciones de edificación (general y de zona), podrán ser exonerados de su estricto cumplimiento, a excepción de las determinaciones establecidas en el art. 3.2.4.6.

En estos casos se requerirá el trámite de concesión de licencia la presentación de un Anteproyecto en el que se justifiquen de forma precisa las razones de las derivaciones que se proponen respecto a la norma. Dicho documento deberá ser informado por los Servicios Municipales competentes previamente a su aprobación por el Pleno de la Corporación que a tales efectos podrá asesorar en cada caso por personas o entidades de reconocido prestigio y solvencia en la materia.

## **CAPITULO 3.- NORMAS DE URBANIZACION**

### **SECCION 1ª.- DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **Art. 7.3.1.1.- Ámbito de aplicación.**

Todas las obras de urbanización o de obras tanto en suelo urbano como urbanizable se ajustarán a las exigencias mínimas establecidas en el presente capítulo.

#### **Art. 7.3.1.2.- Contenido de los Proyectos de urbanización.**

1.- Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es la de llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes al PGOU y en suelo Urbanizable la realización material de las propias de los Planes Parciales. También podrán redactarse para la ejecución de Planes Especiales cuyo objetivo sea la realización de obras de infraestructura.

2.- Los proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de edificación. Ni modificar las previsiones del Plan General o instrumento de planeamiento que desarrolle sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3.- Los proyectos de urbanización contendrán la documentación exigida en el Reglamento de Planeamiento vigente y de aplicación conforme a la LOUA, con carácter de mínimo.

4.- El Ayuntamiento podrá imponer en cada caso unas características de los materiales a emplear en los acabados de urbanización, justificando su procedencia en la armonización con el entorno o en las necesidades técnicas derivadas de las características de la zona. Cuando al acceso a viviendas se realice a través de zona verde o plaza, la pavimentación deberá ser similar al resto de dicha zona verde o plaza, si bien el firme resistente estará calculado para soportar el paso eventual de vehículos.

5.- En los espacios privados no ocupados por la edificación, como resultado de la agrupación de la volumetría en el interior de la parcela edificable, el Proyecto de Urbanización se limitará a establecer condiciones de cerramiento y las determinaciones precisas para su integración en el espacio urbano circundante. Para la ordenación y tratamiento del espacio Público se estará a lo dispuesto por el Reglamento de Planeamiento vigente.

#### **Art. 7.3.1.3.- Otras disposiciones generales sobre los servicios y usos en precario.**

La localización del mobiliario, casetas de servicios, quioscos y otros usos en precario de escasa ocupación e incidencia sobre los espacios libres, así como la señalización e información, el diseño y tipo de alumbrado a adoptar, la especificación de los materiales empleados e infraestructura, pavimentos, elementos de ornamentación y áreas ajardinadas, son objeto

obligado de especificación por el proyecto de urbanización, tanto en sus condiciones genéricas, como en la reserva de los emplazamientos mas adecuados para estos usos, así como la regulación dentro de los espacios libres y zonas verdes de los usos en precario.

#### **Art. 7.3.1.4.- Ejecución de los proyectos de Urbanización y de Obras.**

1.- Toda obra de urbanización estará sujeta a la aprobación municipal, conforme a lo establecido en el art. 99 de la LOUA. El Ayuntamiento establecerá las Ordenanzas Municipales al respecto.

2.- En las obras de urbanización será obligatorio solicitar inspección al Ayuntamiento en las etapas de replanteo y antes de concluir las instalaciones de alcantarillado, agua y energía eléctrica y alumbrado público.

3.- Si como consecuencia de la inspección se aprecia que no se ajustan al proyecto aprobado se paralizarán las obras hasta que no se realicen las modificaciones que imponga el Ayuntamiento.

4.- Las obras objeto del proyecto se atenderán en su ejecución a las prescripciones técnicas especificadas en el Pliego de Condiciones e Instrucciones específicas que a tal efecto habrán de redactarse por los Servicios Técnicos Municipales y en su defecto de una manera transitoria a la normativa específica del Plan General de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo no Urbanizable, de la provincia de Córdoba.

5.-Las obras se avalarán con fianza o aval del 100% de cuantía, si se edifica simultáneamente a las mismas o, en su caso, conforme se establezca en la ordenanzas del Ayuntamiento correspondientes.

#### **Art. 7.3.1.5.- Conservación de la urbanización.**

El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización corresponderá a los promotores del polígono o Unidad de Ejecución hasta su cesión definitiva al Ayuntamiento. Producida la recepción definitiva de tales obras corresponderá al Ayuntamiento su conservación y mantenimiento, salvo que se determine la cesión a una Entidad Urbanística de conservación.

#### **Art. 7.3.1.6.- Recepción de la Urbanización.**

Una vez ejecutadas las obras de urbanización correspondientes, deberá el promotor solicitar la Recepción Definitiva de las obras ejecutadas. Los servicios técnicos municipales procederán a la supervisión de las mismas, pudiendo ser puestas en servicio, si su informe fuera favorable; en caso contrario deberán realizarse las obras necesarias.

Se estará, en cualquier caso, a las prescripciones mínimas y régimen establecido en el art. 154 de la LOUA

Si hubieran de cumplimentarse cesiones al Ayuntamiento, a la recepción definitiva deberán estar escrituradas a favor de éste las mismas.

Junto con la solicitud de la Recepción definitiva de las Obras Ejecutadas, se deberá presentar el Proyecto de Señalización de Tráfico de la zona aprobado por la Administración.

### **SECCION 2ª.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.**

#### **Art. 7.3.2.1.- Objeto.**

La finalidad de la normativa contenida en esta sección es la de definir las condiciones mínimas que habrán de cumplir los servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, depuración de aguas residuales, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación, jardinería y demás obras de urbanización en las zonas aptas para ser urbanizadas y en las obras de remodelación y reforma de los viales e infraestructuras existentes. Así como establecer las determinaciones referentes a las características del sistema viario.

#### **SUBSECCION 2ª.1.- Determinaciones sobre las redes de infraestructuras básicas**

##### **Art. 7.3.2.2.- Disposición general al dimensionamiento de redes**

Los proyectos de Urbanización y de Obras recogerán la obligatoriedad establecida por esta Normativa de que las redes de Saneamiento y Abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificación no considerada en las escorrentías.

##### **Art. 7.3.2.3.-Abastecimiento de Agua.**

1.- La dotación mínima para las zonas residenciales será de 300 litros por habitante y día.

Los elementos de la red de distribución se calcularán para la dotación mencionada, aunque la ciudad no la haya alcanzado. Como caudal punta para el dimensionado de la red se tomará el caudal medio multiplicado por el coeficiente 2,5. El diámetro mínimo para la red de distribución será de 90 mm. La velocidad del agua será la indicada por la Normativa y según los materiales a emplear.

2.- Deberá asegurarse la disponibilidad de caudal suficiente y la potabilidad de las aguas, con los certificados oficiales correspondientes, referentes al lugar de captación, aforo, análisis químicos y bacteriológico. Cumplirá las disposiciones que se marque por los Organismos Competentes.

3.- En todos los casos deberá existir una presión 1,50 atmósferas en el punto más desfavorable. La falta de presión necesaria deberá ser suplida con los medios adecuados.

4.- En zonas de uso residencial se preverá como mínimo un hidrante por cada 10 hectáreas. En otras zonas debe instalarse un hidrante como mínimo cada 4 hectáreas.

5.- Para la zona industrial se preverá un consumo mínimo de 1 l/sg/ha. como valor indicativo, ya que dependerá de las necesidades específicas de la industria de que se trate.

6.- En todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc. se establecerán las instalaciones necesarias para un consumo diario mínimo de 20 m<sup>3</sup> por Ha. y día. Las distancias entre las bocas de riego se justificarán con arreglo a la presión de la red de modo que los radios de acción se superpongan.

7.- Todos los elementos de la red serán de las características determinadas por el servicio municipal de agua y cumplirán lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas par el Abastecimiento de Aguas Potables del M.O.P.U. y demás Normativa vigente que le sea de aplicación. En todo caso la red deberá estar separada respecto de los conductos de las demás instalaciones un mínimo de 20 cm tanto vertical como horizontalmente, tomándose las medidas de protección especiales, en caso de no poder mantenerlas. En cualquier caso las conducciones deberán estar por encima de la red de alcantarillado, con distancias superiores a 50 cm.

8.- Subsidiariamente será de aplicación la Norma Tecnológica I.F.A. (Instalación de Fontanería, Abastecimiento) y las ordenanzas municipales.

#### **Art. 7.3.2.4.- Red de Saneamiento, drenaje y evacuación de Aguas.**

1.- Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 300 mm. de diámetro y las velocidades del agua en las conducciones estarán previstas entre 0,6 m/seg y 3,0 m/seg. (máximo caudal en aguas residuales).

2.- Las pendientes mínimas serán en los ramales iniciales del 2% y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,6 m/seg.

3.- En las canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a los 1000 mm., a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y, en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular, se dispondrán pozos de registro a distancias máximas de 50 metros, en cambios de alineaciones, de sección o de rasante.

4.- Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacio de calzada o aparcamiento y con una diferencia de cota superior a un metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

5.- Se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 m con una superficie de recogida no superior a 600 m<sup>2</sup>

6.- Queda prohibido el uso de fosa séptica en suelo urbano y urbanizable a no ser que se utilice como depuración previa al vertido a una red general de alcantarillado.

7.- La red será unitaria, debiendo discurrir necesariamente por los viales, y preferentemente a eje del mismo.

8.- Todos los elementos de saneamiento y alcantarillado cumplirán todas las condiciones de la Normativa vigente que le sea de aplicación, las ordenanzas municipales y en su caso las prescripciones específicas de los servicios municipales.

9. En áreas de segunda residencia la red de drenaje que recoja las aguas pluviales de suelo público podrán discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

#### **Art. 7.3.2.5.- Red de Suministro de energía eléctrica.**

1.- Las reservas de suelo para la instalación de centros de transformación y redes de distribución tendrán carácter público, debiendo determinarse en cada polígono la reserva de suelo necesario.

2.- La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 V. y el tendido de los cables será obligatoriamente subterráneos. La red de alta y baja tensión estará siempre en una cota de 20 cm superior a la red de abastecimiento de agua y la distancia establecida en el R.E.B.T.

La distribución de alta será obligatoriamente subterránea, salvo en casos excepcionales (líneas existentes) que justificadamente y conforme a la posible compatibilización de instalaciones existentes con la ordenación propuesta, sea procedente su mantenimiento. En estos casos deberá garantizarse el cumplimiento de las áreas de protección, trazado etc.

3.- Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación, señalando los recorridos, disposición de elementos de protección y señalización, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que se dispone del contrato de suministro suscrito con alguna empresa eléctrica que garantice la potencia necesaria para cubrir la demanda de consumo previsto.

4.- Será de aplicación obligatoria el Reglamento para Alta Tensión y el Reglamento Electrotécnico de baja Tensión y subsidiariamente la N.T.E./I.E.B. (Instalación Eléctrica de baja Tensión) y las ordenanzas municipales.

**Art. 7.3.2.6.- Red de Alumbrado Público.**

1.- La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de baja tensión partiendo de los centros de transformación y en una cota superior de 20 cm a la red de agua y a la distancia establecida en el R.E.B.T.

2.- El sistema viario, deberá tener como mínimo las iluminaciones y uniformidades sobre calzada que se indican a continuación:

- a) Carreteras Nacionales: De acuerdo con los estándares de Obras Públicas.
- b) Vías principales: 30 lux, con uniformidad superior a 0,30.
- c) Vías secundarias. 15 lux, con uniformidad superior a 0,20.
- d) Vías locales: 7 lux con uniformidad de 0,20. (Aplicables a vías locales en sectores de Segunda Residencia).

3.- La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductos, etc., deberán ser de modelos y calidades previamente aprobadas y homologadas por el Ayuntamiento.

4.- Especialmente los proyectos de alumbrado se referirán a las Normas e Instrucciones publicadas por la Dirección General de Urbanismo en 1.965 y subsidiariamente a la N.T.E./I.E.A. ( Instalación Eléctrica. Alumbrado), así como a las que sean de obligado cumplimiento en su momento.

**Art. 7.3.2.7.- Otros Servicios.**

1.- Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen los organismos competentes.

2.- Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos urbanos o zonas de expansión, se circunscribirán a la legislación vigente.

3. Toda nueva urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas de telecomunicaciones a excepción de los suelos de segunda residencia.

**Art. 7.3.2.8.- Coordinación de los distintos Servicios de Infraestructuras.**

1.- Las canalizaciones deberán ser paralelas y discurrirán por las vías públicas, cumpliendo la disposición, profundidad y distancia entre ellas de la normativa vigente y del anexo al Pliego de Condiciones que establezca el Ayuntamiento.

2.- En los proyectos de urbanización y de obras se incluirá un anexo que recoja el sistema de ejecución a emplear en cada servicio y las etapas de los mismos, justificando la no interferencia constructiva entre ellos.

**SUBSECCION 2ª.2.- Determinaciones sobre la red o sistema viario.****Art. 7.3.2.9.- Ámbito de aplicación.**

1.- Las presentes determinaciones afectan al sistema viario integrado en la estructura general de los núcleos urbanos, (principal: Posadas, secundarios: Rivero de Posadas, de segunda residencia y polígonos Industriales), quedando excluidas las carreteras y caminos que estructuran el territorio, las cuales quedarán reguladas por la normativa vigente que le sea de aplicación, ya sea de cualquier ámbito de la administración

2.- A efectos de las distintas determinaciones y las secciones tipo del "Anexo de Fichas de Ordenación: Red Viaria", el ancho del viario comprende el ámbito entre las alineaciones de las parcelas o edificaciones.

**Art. 7.3.2.10.-Clasificación a efectos de su urbanización (diseño y ejecución)**

1.- Atendiendo a la función que desempeñen en el sistema jerarquizado de transportes, se distinguen:

- VÍAS PRINCIPALES: comprende las vías estructurales de los núcleos urbanos, canalizando los principales recorridos de los distintos sectores de la ciudad.
- VIARIO MEDIO O SECUNDARIO: son aquellas vías que tienen una cierta importancia en la estructura y organización espacial de los distintos sectores de la ciudad.
- VIARIO LOCAL: son las calles, barrios o sectores que permiten el acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas.

Esta clasificación del viario se refleja detalladamente en los planos C y E.

2.- Según el grado de integración de sus tráficos:

- Calles monomodales: son aquellas que admiten un único modo de transporte como calles peatonales, calles exclusivas de vehículos motorizados, etc.

- Calles plurimodales: son aquellas en las que discurre más de un modo de transporte (vehículos motorizados, carril bus, peatonales, carril bus)
- Calles de segregación total de tráfico en que cada modo cuenta con su propia banda en exclusiva
- Calles con segregación parcial de tráfico con los modos motorizados en la calzada y los no motorizados en la acera.
- Calles de coexistencia de tráfico en los que hay una asignación genérica de espacios por funciones, con posibilidad de mezcla de tráfico.

### 3.- Según la actividad dominante

- Viaro residencial con actividad dominante de uso residencial
- Viaro industrial con actividad dominante de uso industrial
- Viaro terciario con actividad dominante de uso comercial, de relación, espectáculos y oficinas.

#### Art. 7.3.2.11.- Condiciones de diseño, trazado, dimensionamiento y circulación

##### 1. VIAS PRIMARIAS

- a).- Las vías primarias será perfectamente plurimodales con segregación parcial de tráfico, conforme a las secciones definidas en el Anexo de Fichas de la Red Viaria.
- b).- El diseño y dimensionamiento de la red se ejecutará ajustándose al definido para cada vía, en el Anexo de Fichas de la Red Viaria. Será obligatoria además de las distintas bandas segregadas, la disposición del arbolado.
- c).- El trazado se corresponderá con el definido en los planos de ordenación "C" y no deberá desarrollarse con pendientes superiores al 12% en tramos superiores a 100 m.
- d).- El viario primario será con carácter general de doble circulación, a excepción de los viales de servicio, integrados en su sección.

##### 2. VIARIO MEDIO O SECUNDARIO Y LOCAL

- a).- El viario medio y local será perfectamente plurimodal con segregación parcial del tráfico de vehículos motorizados (calzada) del tráfico peatonal (acera).  
En el núcleo consolidado, conforme a los Programas de Actuación municipales, se podrán remodelar los viales locales, convirtiéndolas en calles monomodales para tráfico exclusivo de peatones (calles peatonales).
- b).- \* El diseño y dimensionado se ejecutará conforme a las distintas secciones tipo definidas en el Anexo de Fichas de Planeamiento y fijados en los planos "B" de Ordenación.  
\* En viales de nuevo trazado correspondiente a actuaciones en suelo urbano residencial a desarrollar mediante E.D. y suelo urbanizable residencial a desarrollar mediante Planes Parciales, tendrá como sección mínima la correspondiente al vial tipo V4 para viario medio y V3 viario local, salvo por especificaciones propias definidas en la ficha de planeamiento.

\* En viales de remodelación o nuevo trazado correspondiente a actuaciones en suelo urbanizable de 2ª residencia, la sección mínima de vial será la correspondiente al vial tipo V3 para viario medio y V2

\* En viales de suelo urbano y urbanizable de uso industrial la sección mínima del vial será la correspondiente al vial tipo V5 para viario medio y V4 para viario local, pudiendo admitirse un aumento de calzada en detrimento del ancho del acerado, que podrá ser como mínimo de 2,50 m.

c).- El viario medio y local de nuevo trazado deberá obligatoriamente disponer en sus acerados arbolado mediante plantación de especies adecuadas al clima de la localidad y a la sección espacial del vial, excepto en las urbanizaciones de segunda residencia.

d).- El viario medio y local podrá ser con único o doble sentido en función del tipo de vial adoptado conforme a las secciones tipo del Anexo de Fichas de Planeamiento.

### 3.- CONDICIONES DE LOS MATERIALES, EXPLANADAS, FIRMES Y PAVIMENTOS.

Los tipos de materiales, en explanadas, firme y pavimentación a adoptar para la ejecución de la red viaria, se justificará en los Proyectos de Urbanización, en función del tipo de explanada existente, tráfico previsto (peatonal, bicicleta, vehículos, etc.) y características espaciales del sector (Casco Histórico, ensanche residencial o industrial). No obstante cumplirán las condiciones que al respecto establezca en los Servicios Municipales.

En urbanizaciones de carácter residencial de segunda residencia, el diseño y ejecución de pavimentos se ajustará como mínimo a los niveles de uso del área, posibilitándose, en el viario local y medio, la utilización de materiales flexibles y naturales (materiales "blandos") en consonancia con el entorno, siempre y cuando, el mantenimiento de la urbanización corresponda a una Entidad urbanística de conservación.

#### SUBSECCION 2ª.3.- Determinaciones sobre las Zonas Verdes

##### Art. 7.3.2.12.- Ordenación

1.- La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En particular, las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación: itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado

2.- En el proyecto de urbanización se deberá definir y prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, especificándose las especies y su disposición, conforme al carácter del espacio libre. En general se

propiciará la conservación e integración en el diseño las masas de arbolados existentes, Se preverá la dotación de un sistema de riego específico para superficies superiores a los 5.000 m<sup>2</sup>.

3. Se contemplará la disposición del mobiliario urbano (bancos, papeleras, fuentes, etc.), áreas de juegos, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el carácter y diseño específico del espacio libre.

**Art. 7.3.2.13.- Condiciones de usos**

Cumplirán las condiciones establecidas en la sección 3ª del capítulo 2 del Título III de las presentes Normas.

**Art. 7.3.2.14.-La instalación de estructuras móviles y otros usos provisionales.**

El proyecto de urbanización determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras, instalaciones de servicios o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.

**Art. 7.3.2.15.- Las servidumbres**

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

**CAPITULO 1.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL SUELO URBANO.****SECCION 1ª.- DELIMITACION, DESARROLLO Y EJECUCION DEL SUELO URBANO.****Art. 8.1.1.1.- Definición y delimitación del suelo urbano.(e)**

El Suelo Urbano lo constituye el delimitado por el PGOU en los planos de Ordenación estructural y ordenación completa, conforme a la legalidad vigente y la realidad urbanística de los terrenos, quedando reflejado en los planos correspondientes de ordenación estructural **OE** y completa **OC** mediante la clasificación de suelo.

Se distinguen y delimitan las diferentes áreas en función de su adscripción a las siguientes dos categorías:

- El suelo urbano directo o consolidado
- El suelo urbano no consolidado

**Art. 8.1.1.2.- Desarrollo y ejecución del suelo urbano.**

1.- El desarrollo y ejecución del suelo urbano se realizará mediante las Unidades de Ejecución delimitadas y determinadas en el presente PGOU o bien directamente o sin sistema en el suelo urbano consolidado.

2.- Aún cuando no estuviera expresamente previsto en el PGOU, el Ayuntamiento podrá acordar la formulación de Planes Especiales y Estudios de Detalle, en áreas que constituyan una unidad y cuyas circunstancias urbanísticas así lo recomienden para la consecución de algunos de los objetivos y finalidades previstos en la legalidad vigente.

**Art. 8.1.1.2.- Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado**

1.- Son las áreas delimitadas en suelo urbano no consolidado (o bien en virtud del Art. 106 de la LOUA, que hayan de delimitarse con posterioridad al mismo) que necesitan para su desarrollo un "sistema de actuación" para garantizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que el costeamiento y, en su caso, la urbanización.

2.- La totalidad del suelo urbano no consolidado queda delimitado en diferentes áreas por unidades de ejecución.

3.- Se diferencian, en este Plan, dos tipos de áreas relativas a la concurrencia de las circunstancias establecidas en el art. 45.2 de la LOUA.

a). Áreas Transitorias. El Plan General recoge e incorpora los ámbitos sometidos a figuras de planeamiento y gestión, del anterior Planeamiento General, desarrolladas urbanísticamente y en ejecución. Para ellas se establece y precisa en las disposiciones

transitorias el régimen transitorio aplicable a dichas figuras de planeamiento y gestión, de las anteriores Normas Subsidiarias, vigentes en el momento de su entrada en vigor. Se identifican en la planimetría como **PA** (Planeamiento Aprobado).

b). Areas de Reforma Interior. Se incluyen las distintas áreas del núcleo que el Plan adscribe como suelo urbano no consolidado por carecer de urbanización consolidada, bien por la inexistencia de la misma o carecer de algunos de los servicios y dotaciones precisos para dicha área, o en su caso por precisar renovación, incluyendo el establecimiento de dotaciones. Se identifican en la planimetría como **UE** (Unidades de Ejecución).

2.- El "Planeamiento Aprobado" y "las Unidades de Ejecución" se delimitan en los Planos de Ordenación Completa OC B, donde se establece la ordenación pormenorizada y para las **UE** se especifican su gestión y ejecución, determinación y objetivos y criterios de ordenación en sus correspondientes Fichas de Planeamiento y Gestión del Anexo de las Normas Urbanísticas.

3.- En relación a los aprovechamientos subjetivos, distribución justa de beneficios y cargas y gastos de urbanización, las "Unidades de Ejecución" estarán sujetas a las disposiciones de la LOUA.

#### Art. 8.1.1.3.- Sistemas de Actuación en las "Unidades de Ejecución"

1.- Las Unidades de Ejecución previstas en el PGOU se ejecutarán por el sistema de actuación de expropiación, cooperación o compensación y por iniciativa pública o privada, definidas en su correspondientes Fichas de Planeamiento del Anexo de las Normas Urbanísticas, sin perjuicio de las facultades reconocidas a la Administración Actuante por el Art. 110 de la LOUA.

2.- Para el procedimiento del desarrollo de los sistemas de Actuación se estará sujeto a las disposiciones establecidas en las Secciones 2ª, 3ª y 4ª del Capítulo II del Título IV de la LOUA.

#### Art. 8.1.1.4.- Planeamiento de desarrollo de las "Actuaciones Sistemáticas".

1.- El Plan determina en las Fichas de Planeamiento de cada una de las "Unidades de Ejecución de Areas de Reforma Interior" el Planeamiento de Desarrollo necesario para su ejecución en conformidad con las determinaciones, calificación, objetivos y criterios de ordenación establecidos por el PGOU en dichas fichas.

2.- El Planeamiento de desarrollo previsto para alguna de las Areas Integradas de Reforma Interior establecidas es:

- . Estudio de Detalle.

En el caso de aquellas "Unidades de Ejecución" en las que no se establezca planeamiento de desarrollo, se entiende su innecesariedad, dado que el PGOU definen, potestativamente, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones, en su caso, con la suficiente precisión para la ejecución efectiva mediante Proyectos de Urbanización o de Obras.

3.- Los Estudios de Detalle que establece el PGOU, se desarrollarán conforme a las determinaciones básicas y ordenación establecidas en las correspondientes "Fichas de Planeamiento" y atendiendo a los objetivos, criterios y condicionantes que se fijan en las mismas.

Asimismo los Estudios de Detalle contendrán las determinaciones y documentación que al respecto establece la LOUA y los Reglamentos de Planeamiento.

#### Art. 8.1.1.5.- Instrumentos de ejecución de las Areas de Reforma Interior

1.- El instrumento de ejecución de las Unidades de Ejecución será el "Proyecto de Urbanización o de Obras" conforme a lo establecido en las Fichas de Planeamiento para cada Unidad de Ejecución.

2.- Las Unidades de Ejecución se ejecutarán mediante un único "Proyecto de Urbanización" que se formularán conforme al Art. 98 de la LOUA, y con las condiciones definidas en las Fichas de Planeamiento y en su caso por las definidas e su Planeamiento de Desarrollo.

Así mismo cumplirán "las condiciones generales de urbanización" establecidas en el Capítulo 3 del Título VI de las presentes Normas.

#### Art. 8.1.1.6.- Actuaciones Aisladas.

1.- Las Actuaciones Aisladas comprenden aquellas actuaciones en suelo urbano consolidado en las que su finalidad es obtener determinados suelos para dotaciones públicas de carácter local o general (viario, espacios libres o equipamiento comunitario).

2.- Las Actuaciones Aisladas se desarrollarán por expropiación u ocupación directa conforme al Art. 139.1b de la LOUA y las determinaciones establecidas en las Fichas de Planeamiento respectivas del Anexo de las Normas Urbanísticas.

La ejecución de las Actuaciones Aisladas se realizará mediante un "Proyecto de Urbanización", "de Obras Publicas Ordinarias" o "Proyecto de Edificación" conforme a los objetivos y determinaciones fijados en las Fichas de Planeamiento.

#### Art. 8.1.1.8.- Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en Suelo Urbano.



**1.- En Suelo Urbano No Consolidado de Areas de Reforma Interior (Unidades de Ejecución ) a desarrollar mediante Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización.**

a) - El plazo general para la ordenación detallada será de cinco años, a partir de la aprobación definitiva del Plan General, en las Unidades de Ejecución UE-2, UE-6, UE-7,UE-8, UE-9,UE-10, UE-11, UE-12, UE-13, UE-14, UE-15, y UE-17

b) - El plazo general para la ejecución de las unidades de ejecución con ordenación pormenorizada será, a partir de la aprobación definitiva del Plan, el siguiente:

- De cinco años en las Unidades de Ejecución UE-1, UE-3, UE-4, UE-5, UE-16, UE-18 y UE-RP.

**2.- En Suelo urbano consolidado**

a) El plazo para la conversión de las parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación será de diez años a partir de la aprobación definitiva del Plan.

b) El plazo para la solicitud de la correspondiente licencia de edificación de los terrenos que a la entrada en vigor del PGOU tengan la condición de solar será de ocho años.

**SECCION 2ª. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO**

**Art. 8.1.2.1.- Áreas de reparto en Suelo Urbano No Consolidado. Definición y clasificación. (e)**

1.- El PGOU delimita para la totalidad del suelo urbano no consolidado las áreas de reparto de cargas y beneficios, y asigna a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado en m<sup>2</sup> de techo del uso y tipología característico por m<sup>2</sup> de suelo así como los factores de ponderación del resto de usos y tipologías en relación con aquél. Gráficamente se expresa en los Planos de ordenación completa OC- D. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO.

2.- En función del tipo y características de las actuaciones previstas para la ejecución del planeamiento en suelo urbano, se distinguen la siguiente clasificación general de áreas de reparto:

- a).- Áreas de reparto correspondientes a actuaciones en situación Transitoria, derivadas del desarrollo del anterior Planeamiento General y que el PGOU incorpora con las determinaciones, derechos y cargas establecidos en aquél.

b).- Áreas de Reparto correspondientes a áreas integradas de reforma interior, previstas por el PGOU a ejecutar por Unidades de Ejecución estando delimitadas por el Plan su ámbito como Unidad de Ejecución. Constituye cada ámbito un área de reparto independiente y cuyas condiciones específicas se detallan en el fichero de desarrollo y gestión que complementa la presente normativa.

**Art. 8.1.2.2.- Delimitación de Áreas de Reparto y aprovechamiento medio de Areas Transitorias en Suelo Urbano. (e)**

1.- Se delimitan las siguientes áreas de reparto con sus respectivos "aprovechamientos medios" y "uso y tipología característica" en Areas en régimen transitorio derivadas del desarrollo de planes parciales anteriores a la aprobación de las presentes Normas Subsidiaria y actualmente en ejecución.

ZONA	DENOMINACIÓN	DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO	TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	APROVECHAMIENTO MEDIO
Industrial	AR-S2	Sector S2. Polígono Industrial Los Menestrales	Según Plan Parcial A.D 5/07/90 y 12/11/93	S/ P.P.
Residencial	AR-S3	Sector S3.	Según Plan Parcial A.D 6/02/92	S/ P.P.
	AR-S4	Sector S-4	Según Plan Parcial A.D 7/03/94	S/ P.P.
	AR-S5	Sector S5	Según Plan Parcial A.D 20/11/96	S/ P.P.
Industrial	AR-S6	Sector S6	Según Plan Parcial A.D 2/04/98	S/ P.P.

**Art. 8.1.2.2.- Delimitación de Áreas de Reparto y aprovechamiento medio de áreas de Reforma Interior con ámbitos de desarrollo y ejecución expresamente definidos en el Plan.**

1.- Se delimitan las siguientes áreas de reparto con sus respectivos "aprovechamientos medios" y "uso y tipología característica".

IDENTIF.	DENOMINACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN	AREA DE REPARTO	TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICO	APROVECHAMIENTO MEDIO m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
UE-1	PROLONGACIÓN AVDA. JOAQUIN PECCI	AR. UE-1	UH-2	0,700
UE-2	RENFE OESTE. TRASERAS AVDA JOAQUIN PECCI	AR. UE-2	UH-2	0,742
UE-3	CARRETERA DE RIVERO	AR. UE-3	UAD-1	0,767
UE-4	PROLONGACIÓN C/ MAESTO LUCENA	AR. UE-4	UAD-1	0,738
UE-5	APERTURA PLAZA PRIMERO DE MAYO	AR. UE-5	MC. 2 plantas	1,250
UE-6	RENFE CENTRAL. TRASERAS C/ HUERTA PINERO	AR. UE-6	MC. 2 plantas	0,539
UE-7	INTERIOR DE MANZANA EN C/ SANTIAGO	AR. UE-7	MC. 2 plantas	1,057
UE-8	LA BOGUILLA	AR. UE-8	VH	0,870
UE-9	J.M. GARCÍA BENAVIDES	AR. UE-9	MC. 2 plantas	0,920
UE-10	ANTIGUO MERCADO	AR. UE-10	MC. 3 plantas	1,300
UE-11	INTERIOR MANZANA C/ ONCE	AR. UE-11	MC. 2 plantas	0,740
UE-12	RENFE ESTE. TRASERAS AVDA. SOLDEVILLA VÁZQUEZ	AR. UE-12	MC. 3 plantas	0,940
UE-13	PROLONGACIÓN C/ JUAN CARLOS 1	AR. UE-13	MC. 2 plantas	1,115
UE-14	PROLONGACIÓN C/ FLORES	AR. UE-14	MC. 2 plantas	0,724
UE-15	LOS CHOZOS	AR. UE-15	DOTACIONAL	0,571
UE-16	MANZANA TRIANGULAR LA ESTRELLA	AR. UE-16	TERCIARIO	0,480
UE-17	SUBESTACIÓN RENFE.	AR. UE-17	UAD-1	0,763
UE-18	AVDA. MARÍA AUXILIADORA (A-431)	AR. UE-18	TERCIARIO	0,465
UE RP	NORTE RIVERO DE POSADA	AR. UE-RP	UAD-1	0,979

2.- Los factores de ponderación entre los diferentes usos y tipologías, en suelo urbano, es de 1,00 en las presentes normas urbanísticas.

#### Art. 8.1.2.3.- Actuaciones en suelo urbano consolidado.

Conforme a la LOUA, no es necesaria la aplicación en suelo urbano consolidado las normas relativas a delimitación de áreas de reparto, aprovechamiento medio y definición del aprovechamiento subjetivo.

## CAPITULO 2.- REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONIFICACION. ORDENANZAS

### SECCION 1ª.- ORDENANZAS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.

#### Art. 8.2.1.1.- Aplicación (e)

Las presentes ordenanzas de Edificios Protegidos se extienden a la totalidad del término municipal de Posadas y se representan en los planos correspondientes de ordenación estructural **OE** y completa **OC** conforme a la identificación de cada uno de los edificios asociados a sus parcelas y su nivel de protección correspondiente.

#### Art. 8.2.1.2.- Carácter de la protección. (e)

1.- Las ordenanzas de los Edificios Protegidos establecen pormenorizadamente los tipos de protección que definen el "carácter" de la misma a efectos de su aplicación a los distintos cuerpos, espacios o elementos de la edificación.

2.- Los tipos de protección que definen el "carácter de la protección" se sintetizan en dos caracteres básicos:

- **Estructural - Tipológico**: Valoración de la disposición de los cuerpos de edificación y espacios libres o patios, como elementos estructurantes y organizativos del espacio arquitectónico e implantación morfológica en la parcela, manzana, núcleo urbano o territorio. Así mismo comprende los valores constructivos y funcionales que caracterizan a la edificación.

- **Compositivo - Estilístico**: Valoración de la configuración de fachadas, patios y cualquier elemento singular que definen y caracterizan su valor arquitectónico, urbano cultural o histórico, y contribuyen positivamente al paisaje y tejido urbano.

#### Art. 8.2.1.3.- Niveles de protección. Clasificación.(e)

Se establecen los siguientes niveles de protección en función de los grados de intervención expresados en la normas de protección desarrolladas en el capítulo 6 del Título VI de estas Normas.

a) Nivel 1. **Protección Integral**.

b) Nivel 2. **Protección Estructural**.

c) Nivel 3. **Protección Ambiental**

**SUBSECCION 1ª.1.- Nivel 1º. Protección integral.(e)****Art. 8.2.1.4.- Definición y ámbito de aplicación. (e)**

1.- Comprende los edificios que por su carácter singular, simbólico y monumental deberán ser conservados íntegramente preservando todas sus características arquitectónicas. La protección se extiende a los elementos definitorios de su valor monumental y de los espacios no edificados que se consideren en la misma.

Los edificios comprendidos en este nivel de protección se especifican a continuación y aparecen marcados en los planos de ordenación estructural **OE** y completa **OC** e identificados con la letra **"A"**.

IDEN T	ELEMENTO, EDIFICACIÓN LOCALIZACIÓN	REF. CATASTRAL
A. 1	IGLESIA PARROQUIAL Sª. Mª. FLORES. c/ Lonja de la iglesia s/n	43608 / 01
A. 2	ARQUILLO antigua capilla dela CARIDAD. Plaza de los Pósitos	43594 / s/n
A. 3	ERMITA DE SANTIAGO c/ Santiago 7	45618 / 01
A. 4	ERMITA DE JESUS Jardines de Pedro Vargas	51613 / 01
A. 5	Edificación residencial en c/ Fernandez Santiago nº 26	45607 / 15

2.- Complementariamente le son de aplicación las condiciones reguladas en esta sección, salvo las de uso, a las siguientes edificaciones situadas fuera de los núcleos urbanos, e incluidas en la categoría de suelo no urbanizable de Especial Protección Histórico – Cultural. Los edificios comprendidos en este nivel de protección se especifican a continuación y aparecen marcados en los planos de ordenación estructural **OE** y completa **OC** e identificados con la letra **"A"**.

- TORRE DE LA CABRILLA (KM28 CTRA. CÓRDOBA-POSADAS)
- TORRE DEL OCHAVO (KM. 150 CTRA. ALMADÉN-POSADAS)
- PUENTE EDUARDO TORROJA

3.- En el procedimiento de concesión de licencia en edificaciones incoadas como BIC, se estará a la intervención del órgano competente conforme a la legislación jurídica vigente.

**Art. 8.2.1.5.- Condiciones de la edificación. (e)**

1.- El grado máximo de intervención que podrá permitirse en las edificaciones englobadas en este nivel de protección es el ADAPTACIÓN ( grado 3º). En caso de ruina, previa declaración de la edificación de situación legal de ruina por resolución definitiva y firme se estará al grado 8.1. Reedificación Integral.

2.- Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica.

3.- Será obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio. Se prohíbe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar.

**Art. 8.2.1.6.- Condiciones de uso. (e)**

Se permitirán los siguientes usos pormenorizados correspondientes a las siguientes clases de usos

- Uso característico, uso compatible y alternativo: todos los usos pormenorizados en segunda categoría del uso DOTACIONAL Y Vivienda unifamiliar .
- Uso complementario: Ninguno

**SUBSECCION 1ª 2.- Nivel 2º. Protección Estructural (e)****Art. 8.2.1.7.- Definición y ámbito de aplicación.(e)**

1.- Comprende los edificios que presentan un alto interés arquitectónico de conjunto, ya sea tipológico, estilístico, constructivo o morfológico que contribuyen positivamente a la configuración del tejido urbano y que por tanto deben ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos hayan de realizarse.

Los edificios comprendidos en este nivel de protección se especifican a continuación y aparecen marcados en los planos de ordenación estructural **OE** y completa **OC** e identificados con la letra **"B"**..:

IDEN T	ELEMENTO, EDIFICACIÓN LOCALIZACIÓN	REF. CATASTRAL
B. 1	AYUNTAMIENTO. Fachada y Planta Baja c/ Blas Infante nº 1	45607 / 06
B. 2	Fachada y tipología casa patio, edificación en c/ Blas Infante nº 31	45607 / 01
B. 3	Fachada y tipología casa patio, edificación en c/ Blas Infante nº 33	46608/ 04
B. 4	Fachada y tipología casa patio, edificación en c/ Blas Infante nº 37	46608/ 01
B. 5	Fachada y tipología casa patio, edificación en c/ Blas Infante nº 52	47592 / 16
B. 6	Fachada y tipología casa patio, edificación en c/ Blas Infante nº 68	47607 / 18
B. 7	Fachada y tipología casa patio, edificación en c/ Fernández de Santiago nº 43	47613 / 08
B. 8	Fachada y tipología casa patio, edificación en c/ Gaitán nº 59-61	48613 / 05
B. 9	ERMITA VERACRUZ en c/ Gaitán nº 69	48613 / 01
B. 10	Fachada y tipología casa patio, edificación en c/ Gaitán nº 73	49613 / 14
B. 11	Caseta de Feria en Jardines Pedro Vargas s/n	51613 / 02

2.- Complementariamente le son de aplicación las condiciones reguladas en esta sección, salvo las de uso, a las siguientes edificaciones situadas fuera de los núcleos urbanos, e incluidas en la categoría de suelo no urbanizable de Valores Histórico – Cultural.

- LAGAR ALTO.
- CORTIJO EL CAMPILLO ALTO Y BAJO.
- CORTIJO EL ESCORIAL.
- CORTIJO LA EMPAREDADA.
- CORTIJO ESTRELLA BAJA.
- CORTIJO LA FUNDICIÓN.
- LAGAR.
- MEMBRILLAR DE ARRIBA.
- CORTIJO DE MINGAOBE.
- RANCHO DE LOS CIERVOS.

- Oficina en 3ª Categoría
- Docente en 2ª Categoría
- Social en 2ª Categoría

#### Art. 8.2.1.8.- Condiciones de la edificación.(e)

1.- El grado máximo de intervención que podrá permitirse en las edificaciones englobadas en este grado es el de ampliación por colmatación ( grado 6º.1 )

En caso de situación legal de ruina por resolución definitiva y firme, el grado máximo será Grado 8.2).- Reimplantación tipológica

2.- Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica.

3.- Será obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio.

#### Art. 8.2.1.9.- Condiciones de uso.(e)

Se permitirán los siguientes usos pormenorizados correspondientes a las siguientes clases de usos

- Uso característico: Vivienda Unifamiliar en sus dos categorías.
- Uso complementario: Ninguno
- Uso compatible:
  - Comercial en 1ª Categoría
  - Relación en 1ª Categoría y 2ª Categoría b), sólo en la planta baja de la edificación.
  - Oficina en 1ª y 2ª Categoría sólo en la planta baja de la edificación.
  - Docente en 1ª Categoría
  - Social en 1ª Categoría
- Usos alternativos:
  - Vivienda Plurifamiliar en sus dos Categorías
  - Hotelero
  - Relación y Espectáculo en 1ª Categoría

**SUBSECCION 1ª.3.- Nivel 3º. Protección Ambiental****Art. 8.2.1.10.- Definición y ámbito de aplicación.(e)**

1.- Comprenden los edificios, que si bien carecen de un valor arquitectónico de conjunto, presentan otros valores de interés, fundamentalmente bien por una configuración de fachada estimable en sí misma o por su contribución al conjunto del paisaje urbano. Por el valor compositivo-estilístico de su fachada, son referentes básicos de la edificación originaria principalmente del XIX que contribuyen al valor ambiental y de imagen de la estructura urbana del casco histórico.

Los edificios comprendidos en este nivel de protección se especifican a continuación y aparecen marcados en los planos planos de ordenación estructural **OE** y completa **OC** e identificados con la letra **"C"**.

IDENT.	ELEMENTO, EDIFICACIÓN LOCALIZACIÓN	REF. CATASTRAL
C. 1	Fachada edificación en c/ Blas Infante nº 28-30	45597 / 09
C. 2	Fachada edificación en c/ Blas Infante nº 40	45597 / 14
C. 3	Fachada edificación en c/ Blas Infante nº 42	45597 / 15
C. 4	Fachada edificación en c/ Blas Infante nº 56	47592 / 19
C. 5	Fachada edificación en c/ Blas Infante nº 72	48608 / 05
C. 6	Fachada edificación en c/ Blas Infante nº 74	48608 / 06
C. 7	Fachada edificación en c/ Blas Infante nº 84	49602 / 18
C. 8	Fachada edificación en c/ Blas Infante nº 43	47604 / 13
C. 9	Fachada edificación en c/ Blas Infante nº 73	49603 / 03
C. 10	Fachada edificación en c/ Fernández Santiago nº 6	44604 / 04
C. 11	Fachada edificación en c/ Fernández Santiago nº 8	44604 / 05
C. 12	Fachada edificación en c/ Fernández Santiago nº 18	45602 / 07
C. 13	Fachada edificación en c/ Fernández Santiago nº 20	45602 / 08
C. 14	Fachada edificación en Plaza de la Constitución nº 9	45602 / 10
C. 15	Fachada edificación en Plaza de la Constitución nº 11	45602 / 09
C. 16	Fachada Cine - Teatro en c/ Fernández Santiago nº 38	45607 / 21
C. 17	Fachada edificación en c/ Fernández Santiago nº 48	46608 / 10
C. 18	Fachada Edificación en c/ Isabel Salas 5-7-11	46608 / 11
C. 19	Fachada edificación en c/ Fernández Santiago nº 57	47613 / 21
C. 20	Fachada edificación en c/ Fernández Santiago nº 45	46613 / 07
C. 21	Fachada edificación en c/ Gaitán nº 22	46613 / 14
C. 22	Fachada edificación en c/ Gaitán nº 24	46613 / 15
C. 23	Fachada edificación en c/ Gaitán nº 32	47613 / 25
C. 24	Fachada edificación en c/ Gaitán nº 39	46615 / 01
C. 25	Fachada edificación en c/ Gaitán nº 41	46621 / 06

C. 26	Portada edificación en c/ Gaitán nº 49	46621 / 02
C. 27	Fachada edificación en c/ Gaitán nº 51	46621 / 01
C. 28	Fachada edificación en c/ de La Villa nº 7	45628 / 17
C. 29	Fachada edificación en c/ de La Villa nº 9	45628 / 16
C. 30	Fachada edificación en c/ de La Villa nº 19	45628 / 11
C. 31	Fachada edificación en c/ de La Villa nº 21	45628 / 10
C. 32	Jardín en c/ J.Mª. García Benavides	47607 / s/n

**Art. 8.2.1.11.- Condiciones de la edificación.(e)**

1.- El máximo grado de intervención admitido es el grado 7. Sustitución Parcial conforme a las siguientes condiciones específicas.

- La fachada y los elementos estructurales necesarios para su mantenimiento habrán de conservarse íntegramente, pudiéndose realizar sobre la misma obras de mantenimiento, conservación, consolidación, y restauración, incluso de adaptación, siempre que no suponga alteración de la estructura arquitectónica y compositiva de la misma ni de sus elementos definidores.
- Previa solicitud de informe urbanístico favorable, a una propuesta, podrá admitirse apertura de huecos en planta baja. sin alterar la composición y características de su fachada.

2.- En los proyectos se especificará la adecuación al paisaje y tejido urbano, en base al respeto de los valores de la edificación y se justificará la clase de obra y grado de intervención en los elementos, cuerpos o espacios de la edificación objeto del "carácter de protección".

3.- Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica, así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.

4.- La edificación se atenderá a las normas específicas de la zona en la que se ubique y a la altura de la edificación existente

**Art. 8.2.1.12.- Condiciones de uso.**

Se permitirán los siguientes usos pormenorizados correspondientes a las siguientes clases de usos

- Uso característico: Vivienda unifamiliar en sus dos categorías.
- Uso complementario: Ninguno
- Uso compatible:
  - Comercial en 1ª Categoría.
  - Relación en 1ª Categoría y 2ª Categoría, sólo en la planta baja de la edificación
  - Oficina en 1ª y 2ª Categoría sólo en la planta baja de la edificación.
  - Docente en 1ª
  - Social en 1ª Categoría.

- Garaje en 1ª Categoría tipo I.
- Deportivo en 1ª Categoría.
- Usos alternativos:
  - Vivienda Plurifamiliar en sus dos Categorías
  - Hotelero
  - Relación y Espectáculo en 1ª Categoría y 2ª Categoría.
  - Oficina en 3ª Categoría
  - Docente en 2ª Categoría
  - Social en 2ª Categoría

## **SECCION 2ª .- ORDENANZAS EN ZONA VILLA HISTORICA.**

### **Art. 8.2.2.1.- Definición , ámbito de aplicación y Subzonificación.**

Las presentes ordenanzas son de aplicación a todas las parcelas y edificaciones comprendidas en la zona de la Villa Histórica, ámbito que comprende el enclave histórico medieval origen del núcleo urbano de Posadas y que no hayan sido incluidas en la Ordenanza de Edificios Protegidos.

Comprende las edificaciones incluidas en área de tejido urbano de interés ambiental generado y consolidado en los procesos de urbanización históricos y que situadas sobre parcelas en que se permite obra nueva, deben, no obstante, contribuir a conservar y proteger la específica relación entre la arquitectura y el espacio urbano característico (tejido urbano histórico atendiendo al ya mencionado conjunto de interés ambiental).

A los efectos de aplicación del Plan General la "Villa Histórica" es el área delimitada bajo esta denominación en los planos ordenación completa **OC** y de calificación **B** del PGOU y grafiados, con la nomenclatura **VH**.

### **Art. 8.2.2.3.- Condiciones de ordenación y edificación.**

#### **1.- Alineaciones y rasantes.**

a) Serán las consolidadas por la edificación existente, a excepción de las indicadas en los planos de ordenación completa **OC** y de alineaciones y rasantes **B** como alineaciones de nuevo trazado o realineaciones. Es preceptivo en todos los casos y previamente a la petición de licencia, la solicitud al Excmo. Ayuntamiento del señalamiento de alineaciones y rasantes, o su rectificación siempre que en todo caso sean alineaciones a vial, prohibiéndose taxativamente la apertura de nuevos adarves o calles en fondo de saco, tanto públicos como privados.

Las rectificaciones se podrán autorizar siempre y cuando la actuación tenga como finalidad:

- La corrección de intervenciones anteriores que supongan una contradicción con la estructura urbana histórica
- La definición de los bordes del conjunto urbano que por su propia génesis o actuaciones posteriores hayan quedado imprecisos.

b) En todo caso serán alineaciones a vial es decir a línea de fachada prohibiéndose todo tipo de retranqueos, debiendo mantenerse el plano de fachada en toda su superficie.

#### **2.- Parcelación.**

a) La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela histórica catastral. No se admitirán por tanto proyecto sobre parte de la parcela, sino proyecto unitario sobre las unidades catastrales o las resultantes de la segregación o agregación que se efectúen conforme a lo establecido en estas Normas. Ninguna parcela histórica tendrá calificación de no edificable por causa de sus dimensiones salvo que su superficie o forma impida la edificación en las condiciones de habitabilidad mínimas establecidas en las condiciones generales de las Normas Urbanísticas para el uso que se deseara.

b) Las condiciones de parcelación son las siguientes:

- Agregación de parcelas.

Se prohíbe la agregación de parcelas catastrales.

- Segregación de parcelas.

La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Ayuntamiento, previa solicitud, y exclusivamente, para las parcelas situadas en la calle Moreria que presenten fondo a la futura calle prevista en las Normas de borde sur del casco y siempre que el nº de parcelas resultantes no sea superior a tres y que todas y cada una cumplan las siguientes condiciones:

- \* Serán recayentes a la nueva vía o calle de borde
- \* La superficie mínima será de 75m<sup>2</sup>.
- \* Longitud mínima de fachada 6 m.
- \* Se destinarán a vivienda unifamiliar
- \* Se tramitará el correspondiente proyecto de reparcelación.

c) Se exceptúan de estas condiciones de parcelación las unidades catastrales incluidas en la UE -8 cuyo planeamiento de desarrollo establecerá la parcelación con las condiciones mínimas siguientes.

- \* La superficie mínima será de 75m<sup>2</sup>.
- \* Longitud mínima de fachada 6 m.

### 3.- Profundidad máxima edificable

No se limita la profundidad máxima a que debe llegar la edificación

### 4.- Ocupación máxima de parcela.

a) Con carácter general se establece una ocupación máxima de la parcela del 80 %.

b) Se exceptúan de la regla de ocupación máxima pudiendo ocupar el 100 % de la superficie, las parcelas en esquina que puedan resolver la iluminación de todas sus piezas, habitables a través de la fachada al espacio público

Para este caso es preceptiva la solicitud de informe urbanístico y la aprobación por el Ayuntamiento de un Estudio Previo al Proyecto de Ejecución, que demuestre la imposibilidad o no necesidad de cumplir el porcentaje de patios y espacios libres interiores.

c) Se exceptúan de la regla de ocupación máxima las parcelas que cumpliendo todas sus viviendas las condiciones de habitabilidad establecidas, se encuentren en alguno de los casos siguientes:

- Parcelas de superficie menor de 75 m<sup>2</sup>.
- Parcelas de menos de 7 metros de fondo.

Para este caso es preceptiva la solicitud de informe urbanístico y la aprobación por el Ayuntamiento de un Estudio Previo al Proyecto de Ejecución, que demuestre la imposibilidad o no necesidad de cumplir el porcentaje de patios y espacios libres interiores.

### 5.- Edificabilidad neta máxima. (e)

La edificabilidad neta máxima es de 1,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, sin perjuicio y siempre que cumpla todas y cada una de las condiciones establecidas

Las parcelas contempladas en los casos del apartado 4 b) y c) del presente artículo que quedan exceptuados de la regla de ocupación máxima, no tendrán que cumplir el parámetro de edificabilidad máxima.

### 6.- Altura máxima y número máximo de plantas.

La altura máxima reguladora de la edificación será la siguiente en función del nº de plantas máximo permitido.

2 plantas ( PB+1).....7 metros

No obstante la altura total de las edificaciones de nueva planta se hará corresponder, siempre que sea posible, con la de las edificaciones colindantes, conservando así las líneas de cornisa de la calle o plaza, respetando en todo caso el número de plantas fijado.

A los efectos del criterio de medición de alturas, construcciones por encima de la altura reguladora máxima, y alturas libres de las plantas bajas, altas y sótano, se regula conforme a las condiciones generales de la edificación (Capítulo 2 del Título V).

### 7.- Patios.

Al menos uno de los patios deberán poseer una superficie mínima del 10 % de la superficie de la parcela, de forma tal que sea elemento estructurante de la edificación.

**8.- Salientes**

## a) Salientes No Ocupables

1.- En planta baja y hasta una altura máxima de 3 metros desde la rasante cumplirán las condiciones establecidas en las condiciones generales de la edificación.

2.- En plantas altas no se permiten salientes no ocupables a excepción:

- de elementos de composición de fachadas (impostas, jambeados, pilastras, etc.) con dimensiones máximas a las establecidas en planta baja.

- cornisas y aleros con un vuelo máximo de 0,30 metros.

## b) Salientes Ocupables

1.- Se prohíbe todo tipo de "salientes ocupables cerrados" en fachadas (alineación a vial) y patios

2.- Se permiten "salientes ocupables abiertos" en planta alta, siempre que se encuentren a una altura superior del acera de 3,00 m., con un vuelo máximo de 0,30 m.

**9.- Condiciones estéticas.**

1.- La composición y tratamiento de fachada se atenderá a las reglas arquitectónicas de simetría, regularidad y correspondencia, en referencia a los antecedentes de la arquitectura histórica y tradicional de Posadas, definidos en el Documento de Información, para la Villa Histórica.

2.- Será preceptiva, para la concesión de licencia tanto de obra nueva, como de reforma que afecte a la fachada, la justificación de las actuaciones en relación el diseño y composición de fachadas, utilización de materiales, texturas y colores y su integración en el entorno, siendo necesario aportar el análisis de las edificaciones adyacentes mediante reportaje fotográfico y o levantamientos planimétricos.

En este sentido los referentes a la tipología de aplicación son :

- En concreto, a las proporciones de huecos y el predominio del macizo sobre el hueco. La longitud acumulada de los huecos será superior a un 60% de la total de la fachada y en cada planta. La anchura de los huecos no será superior a 1,50 m, salvo en caso de hueco para cochera que podrá ser de 2,50 m.
- La totalidad de la cubierta obligatoriamente será inclinada y de teja cerámica.
- Los materiales de acabado y revestimiento serán los tradicionales del entorno, ateniéndose a las normas y reglas de la buena construcción del sector, tratamiento y texturas de la arquitectura histórica de la misma.

**Art. 8.2.2.4.- Condiciones de uso.(e)****1.- Uso característico.**

Vivienda Unifamiliar en sus dos categorías.

**2.- Uso complementario.**

Garaje en 1ª Categoría Tipo I.

**3.- Uso compatible.**

- \* Comercial en 1ª Categoría
- \* Relación en 1ª Categoría , sólo en la planta baja de la edificación
- \* Oficinas en 1ª y 2ª Categoría sólo en planta baja
- \* Docente en 1ª Categoría
- \* Social en 1ª Categoría, sólo en la planta baja de la edificación

**4.- Usos Alternativos**

- \* Vivienda plurifamiliar ( viviendas colectivas existentes)
- \* Hotelero
- \* Oficinas en 3ª Categoría
- \* Docente en 2ª Categoría
- \* Social en 2ª Categoría
- \* Relación y espectáculo en 1ª y 2ª Categoría



**SECCION 3ª.- ZONA DE ENSANCHE EN MANZANA CERRADA.****Art. 8.2.3.1.- Definición y delimitación.**

Corresponde esta zona las áreas representadas en los planos ordenación completa **OC** y de calificación **B** con la nomenclatura **MC**. Comprende las zonas o áreas de la ciudad, que se han desarrollado mediante una implantación intensiva conformando una morfología de manzana cerrada y tipología de edificación de vivienda entremedianeras. Recoge la trama urbana desarrollada y consolidada desde el ensanche del Siglo XVI hasta el siglo XX. Se trata de la tradicional vivienda unifamiliar y plurifamiliar entremedianeras de 2 y puntualmente 3 plantas que responde a la morfología característica del ensanche de la Villa y conforma gran parte del casco consolidado de Posadas.

**Art. 8.2.3.2.- Condiciones de ordenación y edificación.****1.- Alineaciones y rasantes.**

- a) Serán las consolidadas por la edificación existente a excepción de las indicadas en los planos como alineaciones de nuevo trazado, o las establecidas en su caso por el Plan en las Unidades de Ejecución.
- b) Se prohíben todo tipo de retranqueos, debiendo mantenerse el plano de fachada en toda su superficie.

**2.- Parcelación.**

a) La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral incluida en suelo urbano. No se admitirán por tanto proyecto sobre parte de la parcela, sino proyecto unitario sobre las unidades catastrales o las resultantes de la segregación o agregación que se efectúen conforme a lo establecido en estas Normas. Ninguna parcela histórica catastral tendrá calificación de no edificable por causa de sus dimensiones salvo que su superficie o forma impida la edificación en las condiciones de habitabilidad mínimas establecidas en las condiciones generales de las Normas Urbanísticas para el uso que se deseara.

b) Las condiciones de parcelación son las siguientes:

- Dimensiones mínimas de parcela edificable:

- \* Superficie mínima: 100 m<sup>2</sup>.
- \* Longitud mínima de fachada a vial: 7 m.
- \* Fondo mínimo de parcela: 12 m.

- Agregación de parcelas.

Se permitirá agregar a lo máximo 3 parcelas y siempre que una de ellas no cumpla las dimensiones mínimas de parcela del apartado anterior. Será necesario informe URBANISTICO y su resolución favorable.

- Segregación de parcelas.

Se permitirá la segregación de parcelas en varias y será autorizada por el Ayuntamiento previa solicitud, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

\* Cumplan cada una con las condiciones mínimas anteriormente señaladas de parcela mínima.

\* En parcelas de superficie superior a 500 m<sup>2</sup> será potestativa la exigencia por el Ayuntamiento de un Estudio Previo que se acompañará a la solicitud de Informe Urbanístico.

c) La parcelación de las unidades catastrales incluidas en Actuaciones en suelo urbano (UE), cumplirá las condiciones mínimas definidas en el apartado b) anterior.

**3.- Ocupación máxima de parcela y profundidad máxima edificable**

a) La ocupación máxima por parcela será del 80 % con las siguientes consideraciones.

1. En caso de que la planta baja se destine a uso de local comercial u otro uso no residencial, específicamente compatible, podrá ocuparse el 100 % en dicha planta, siendo la ocupación máxima permitida para el resto de las plantas el 70% de la superficie de la parcela.

2. Excepcionalmente, en aquellos casos particulares de solares en esquina o de poco fondo, en los cuales por sus reducidas dimensiones todas las dependencias habitables ventilen directamente a vial o espacio público, la ocupación en todas sus plantas podrá alcanzar el 100% de la superficie del solar

b) No se limita la profundidad máxima edificable, salvo en los casos específicos de parcelas con alturas máximas reguladoras distintas (parcelas recayentes a dos viales o en esquina), en las que por aplicación de las condiciones reguladas en el art.7.2.2.16, se establecen los límites para la profundidad edificable para la tercera planta

**4.- Edificabilidad neta y techo máximo edificable.(e)**

1.- Se establece en función del número máximo de plantas, reflejado en la documentación gráfica planos C, en relación al vial o calle donde recae su alineación a vial. La edificabilidad neta máxima por parcela será como máximo:

PB +1... .....1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
 PB +2..... 2,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

2.- El techo máximo edificable vendrá definido por la aplicación, más restrictiva, bien por el parámetro de edificabilidad neta anterior o por la aplicación conjunta de los parámetros número de plantas, ocupación máxima y profundidad máxima y demás condiciones generales de la edificación.

#### 5.- Altura máxima y número máximo de plantas.

a) El número máximo de plantas será de 2 plantas, planta baja más una planta alta (PB+1), salvo para las parcelas recayentes a los tramos de viales marcados con 3 de plantas de altura máxima (PB+2) en los planos C de estas PGOU.

b) La altura máxima de la edificación será de 7 metros para PB+1 y de 10,00 metros para PB+2, conforme al criterio de medición de alturas definido en el Capítulo 2 del Título VI de las presentes Normas.

#### 6.- Salientes

##### a) Salientes No Ocupables

1.- En planta baja y hasta una altura máxima de 3 metros desde la rasante cumplirán las condiciones establecidas en las condiciones generales de la edificación.

2.- En plantas altas no se permiten salientes no ocupables a excepción:

- de elementos de composición de fachadas (impostas, jambeados, pilastras, etc.) con dimensiones máximas a las establecidas en planta baja.
- cornisas y aleros con un vuelo máximo de 0,30metros.

##### b) Salientes Ocupables

1.- Se prohíbe todo tipo de "salientes ocupables cerrados" en fachadas (alineación a vial) y patios

2.- Se permiten "salientes ocupables abiertos" en planta alta, siempre que se encuentren a una altura superior del acerado de 3,00 m., con un vuelo máximo de 0,30 m.

#### Art. 8.2.3.3.- Condiciones de uso.(e)

##### 1.- Uso característico.

El uso característico será el residencial tanto vivienda unifamiliar como plurifamiliar en sus dos categorías.

##### 2.- Uso complementario.

- Garaje Tipo I en 1ª Categoría.

##### 3.- Uso compatible.

- Comercial en 1ª categoría.
- Oficinas en 1ª Categoría y 2ª sólo en planta baja
- Relación en 1ª Categoría solo en la planta baja de la edificación.
- Docente en 1ª Categoría.
- Social en 1ª Categoría solo en la planta baja de la edificación

##### 4.- Uso alternativo.

- Hotelero
- Oficina en 3ª categoría.
- Docente en 2ª categoría.
- Social en 2ª Categoría.

**SECCION 4ª.- ZONA UNIFAMILIAR HOMOGENEA. COLONIA PLANIFICADA**

**Art. 8.2.4.1.- Definición y ámbito de aplicación.**

1.- Comprende las áreas identificadas como Barriadas planificadas del núcleo de Posadas, Ntra. Sra. de la Salud y del Pilar, y la implantación de la aldea de colonización de Rivero de Posadas, grafiadas en los planos ordenación completa **OC** y de calificación **B** con la nomenclatura "UH". Responden a actuaciones planificadas y unitarias de trazado regular, con una estructura de manzanas rectangulares y una respectiva tipología de edificación asociada a la actuación planificada, configurándose cada una como áreas homogéneas diferenciadas.

La edificación se concreta en una singular tipología de vivienda unifamiliar adosada, característica y diferenciada para cada área. En cada subzonificación las condiciones de actuación atenderán a preservar la específica relación entre tipología y morfología de la edificación, protegiendo ésta así como sus valores estéticos y de composición. Se establecen y definen tres subzonas:

- a) **UH-1.** Barriada Ntra. Sra. del Pilar.
- b) **UH-2.** Barriada Ntra. Sra. de la Salud.
- c) **UH-3.** Rivero de Posadas.

2.- En general las condiciones para la edificación atiende a la protección tipologica y de fachada de la edificación en cada una de las subzonas, salvo para la UH-2, en la que se permite el remonte o reedificación con dos plantas de altura con las condiciones estéticas particulares.

**Art. 8.2.4.2.- Condiciones de ordenación y edificación.**

**1.- Alineaciones.**

a) La línea de fachada será la siguiente según la subzona:

- Para la subzona UH-1:  
La línea de fachada deberá coincidir con la actual alineación a vial, respetándose la composición de porches existentes y soluciones de esquina.
- Para la subzona UH-2:  
La línea de fachada deberá coincidir con la actual alineación a vial.
- Para la subzona UH-3:  
La línea de fachada deberá coincidir con la actual alineación a vial, respetándose la composición de porches existentes y soluciones de esquina, en cada una de las parcelas existentes.

**2.- Parcelación.**

a) La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral histórica para todas la subzonas, no existiendo por tanto parcela mínima.

b) Las condiciones de parcelación.

Se prohíben en todas las subzonas los actos de segregación o subdivisión y agregación de parcelas.

**3.- Edificabilidad.(e)**

La edificabilidad neta para cada parcela según la subzona será:

- UH-1..... 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- UH-2..... 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- UH-3..... 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

**4.- Porcentaje de ocupación máxima en parcela.**

La ocupación máxima permitida para cada subzona será:

- UH-1..... 80%
- UH-2..... 90%
- UH-3..... 60 %.

**5.- Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.**

1.-El número máximo de plantas y altura reguladora máxima para cada subzona son las siguientes:

	Máximo nº de Plantas	Altura máxima reguladora
<b>UH-1</b>	Una Planta	La existente
<b>UH-2</b>	Dos Plantas (PB+1)	6,05 m
<b>UH-3</b>	Una Planta	La existente

2.- Se establecen las siguientes consideraciones para la subzona UH-2:

- La altura de dos plantas se limita a un fondo máximo de 7,00 m. al objeto de regularizar un frente continuo de fachada hacia el interior de los patios.
- Se permite la reedificación con una planta altura. En este caso la altura máxima de la edificación coincidirá con 3,09 m. (la existente).

**6.- Salientes.**

Quedan prohibidos cualquier tipo de saliente, salvo las cornisas, que se ajustaran en cada subzona a la solución existente.

**7.- Condiciones tipológicas y estéticas.**

1.- Para la subzona UH-1, para cualquier tipo de proyecto (reforma, ampliación, obra nueva, etc.) se respetaran íntegramente las condiciones estéticas de la edificación actual, volumetría y materiales de acabado, así como al diseño y composición de huecos, patios a fachada y porches. La cubierta mantendrá las características actuales, inclinada y de teja cerámica.

2.- Para la subzona UH-2. La composición de huecos y dimensionados de los mismos atenderá exclusivamente a las soluciones propuestas en estas normas (croquis).

No se admiten recercados. Los elementos de protección serán de geometría simple y los acabados del cerramiento serán en blanco o color beig, y el zócalo de piedra caliza en color beige o piedra natural de similares características. La cubierta será inclinada a dos aguas y en teja cerámica.

3. Para la UH-3. Será preceptiva, para la concesión de licencia tanto de obra nueva, como de reforma que afecte a la fachada, la justificación de las actuaciones en relación el diseño y composición de fachadas, utilización de materiales, texturas y colores y su integración en el entorno, siendo necesario aportar el análisis de las edificaciones sobre la que se actúa y las adyacentes mediante reportaje fotográfico y o levantamientos planimétricos.

#### Art. 8.2.4.3.- Condiciones de uso.(e)

##### 1.- Uso característico.

Para todas las subzonas el uso característico será el residencial: vivienda unifamiliar en sus dos categorías.

##### 2.- Uso complementario.

- Garaje Tipo I.

##### 3.- Uso compatible.

- Comercial en 1ª categoría  
- Oficina en 1ª y 2ª categoría.  
- Docente en 1ª categoría.  
- Social en 1ª categoría.

##### 4.- Uso alternativo.

- Docente social en 2ª categoría  
- Hotelero

##### 5.- Uso prohibido.

- El resto

#### SECCION 5ª.- ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.

##### Art. 8.2.5.1.- Definición y subzonificación.

1.- Comprende esta zonificación las áreas representadas en los planos ordenación completa **OC** y de calificación **B** con la denominación **UAD**, correspondiente a la tipología de ordenación de vivienda unifamiliar adosada.

Comprende las implantaciones urbanas habidas en el último decenio, ubicadas en los sectores urbanos de expansión periféricos este y oeste del núcleo principal, cuya morfología responde a una ocupación intensiva formando manzanas regulares, generalmente rectangulares y lineales que se adaptan a la orografía del terreno.

La tipología de la edificación responde a la vivienda unifamiliar adosada de dos plantas de altura, con patios o porches incorporados a fachada, con la característica en algunos casos de garaje incorporado en la edificación

2.- Se definen dos subzonas: UAD-1, UAD-2:

- UAD-1: Corresponde con la tipología resultante de la aplicación de parámetros desarrollados con el PGOU,
- UAD-2: Corresponde con la tipología resultante de la aplicación del planeamiento de desarrollo del anterior planeamiento (Normas Subsidiarias).

##### Art. 8.2.5.2.- Condiciones de ordenación y edificación.

##### 1.- Alineaciones y rasantes.

La alineación a vial o espacio público será la consolidada por la edificación existente a excepción de las indicadas en los planos como alineaciones de nuevo trazado, así como las propuestas por la Unidades de Ejecución.

##### a) Línea de fachada..

- Subzona UAD-1: La alineación a vial o espacio público será la consolidada por la edificación existente. Excepcionalmente, se mantendrán los retranqueos actuales derivados de operaciones unitarias en manzanas completas. En este caso el retranqueo existente es obligatorio, prohibiéndose expresamente la realineación a vial.

- Subzona UAD-2: La alineación es la indicada, en cada caso, por el planeamiento de desarrollo específico del sector.

Para cualquier caso, el retranqueo será unitario en cada frente de manzana.

**c) Cerramiento de parcela**

Las vallas que se ejecutan sobre la alineación a vial se realizarán con elementos sólidos y opacos hasta una altura mínima de 1,00 metros y máxima de 1,20 metros y hasta 2,20 metros con cerramiento ligero, valla no opaca o elementos vegetales.

Las vallas medianeras tendrán una altura máxima de 2,50 metros y podrán ser opacas. Dicha altura se medirá respecto a la cota de terminación del terreno superior, no pudiendo existir salto de rasantes o diferentes entre terrenos colindantes superior a los 1,20 metros.

**2.- Parcelación.**

a) Parcela mínima: La superficie mínima de parcela edificable será la siguiente:

- En UAD-1.....100 m<sup>2</sup> o la existente.
- En UAD-2..... La definida en el planeamiento de desarrollo.

b) Fachada mínima: La fachada mínima admisible de parcela no podrá ser inferior a:

- En UAD-1.....7 metros
- En UAD-2.....7 metros

**3.- Ocupación máxima de parcela**

El porcentaje máximo de ocupación de parcela será el siguiente:

- UAD-1.....85 %
- UAD-2..... La definida en el planeamiento de desarrollo.

**4- Edificabilidad neta máxima y techo máximo edificable (e)**

Para cada subzona será el siguiente:

- UAD-1.....1,60 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup>s
- UAD-2.....las determinadas por el planeamiento de desarrollo del Plan General.

**5.- Número máximo de plantas y altura máxima reguladora**

a) El número máximo de plantas permitido será de dos plantas, es decir, planta baja más una planta alta.

b) La altura máxima reguladora será de 7 metros conforme al criterio de medición de alturas definido en las "condiciones generales de la edificación".

**6.- Sótano**

Se permite una planta sótano destinada exclusivamente a garaje y/o almacén conforme a las condiciones generales de la edificación y uso, con la excepcionalidad de la no obligatoriedad de disponer de en rampa la meseta del 5% en los cuatro primeros metros.

**7.- Edificación conjunta y unitaria de parcelas**

Para las dos subzonas:

1.- En manzanas completas o ámbitos con superficie superior a 3000 m<sup>2</sup> promover actuaciones que consistan en edificación de conjunto o promoción unitaria de nueva planta, con espacios comunes mancomunados. Se autorizarán previamente por el Ayuntamiento con las siguientes condiciones excepcionales de ordenación:

- a) Se formulará un único proyecto correspondiente a una manzana completa, a efectos de obtener una tramitación única de licencia de obra.
- b) El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante de aplicar las condiciones de parcela mínima para cada subzona.
- c) La edificabilidad y el porcentaje de ocupación máxima de suelo resultante del conjunto de la ordenación no superarán la aplicación de los índices correspondientes sobre la totalidad de la superficie de la manzana. El resto de los parámetros serán de aplicación particularizada, para cada edificación.
- d) Los espacios libres comunes resultantes de la ordenación se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunadas.

2.- En los casos cuyo objetivo sea exclusivamente la ordenación de parcelas será necesario tramitar un proyecto de reparcelación que cumpla con todas las condiciones de ordenación contenidas en esta sección.

**8.- Salientes.**

a) Salientes No Ocupables

1.- En planta baja y hasta una altura máxima de 3 metros desde la rasante cumplirán las condiciones establecidas en las condiciones generales de la edificación. Se exceptúan aquellas edificaciones con alineación obligatoria retranqueada, donde se permitirán salientes con vuelo máximo de 0,50 m

2.- En plantas altas se permiten salientes no ocupables con un vuelo máximo de 30 cm.

b) Salientes Ocupables

1.- Se prohíbe todo tipo de "salientes ocupables cerrados" en fachadas con alineación a vial. En edificaciones con alineación retranqueada obligatoria se permitirán salientes ocupables cerrados siempre que cumplan las condiciones generales, su

vuelo máximo sea inferior a 50 cm y el porcentaje del ancho total de los cuerpos volados sea inferior al 30 % respecto al total del ancho de la fachada

2.- Se permiten "salientes ocupables abiertos" en planta alta, siempre que se encuentren a una altura superior del acerado de 3,00 m., con un vuelo máximo de 0,30 m. En edificaciones retranqueadas, las condiciones específicas de los salientes ocupables abiertos, coinciden con las reflejadas en el apartado anterior.

#### Art. 8.2.5.3.- Condiciones de uso (e)

##### 1.- Uso característico.

Para todas las subzonas el uso característico será el residencial / vivienda unifamiliar en sus dos categorías.

##### 2.- Uso complementario.

- Garaje Tipo I.

##### 3.- Uso compatible.

- Comercial en 1ª categoría.
- Oficina en 1ª categoría

##### 4.- Uso alternativo.

- Docente y Social en 1ª y 2ª Categoría.
- Hotelero

##### 5.- Uso prohibido.

- El resto .

### SECCIÓN 6ª.- ZONA INDUSTRIAL

#### Art. 8.2.6.1.- Definición, ámbito de aplicación .

Comprende las edificaciones y suelo con uso industrial grafiados en los planos ordenación completa **OC** y de calificación **B** con la nomenclatura **IND**.

Comprende las áreas destinadas a uso industrial desarrolladas en virtud de las anteriores Normas Subsidiarias en los sectores urbanizables S2 y S6 ubicadas entorno a la carretera de Villaviciosa.

#### Art. 8.2.6.2.- Condiciones de ordenación y edificación.

##### 1.- Alineaciones y separación a linderos.

- La edificación quedará retranqueada con respecto a la alineación de vial un mínimo de 5,00 m, salvo en los casos especificados en la documentación planimétrica específica del planeamiento de desarrollo aprobado, donde se indique un retranqueo fijo respecto a la alineación a vial.
- A linderos privados, la separación de la edificación será de 3,00 metros a cada uno de ellos, salvo en los casos especificados en la documentación específica del planeamiento de desarrollo aprobado, donde se indique un retranqueo fijo respecto a linderos, o en su caso no exista la obligatoriedad de dicha separación.

##### 2.- Parcelación.

- a) La parcela mínima deberá cumplir simultáneamente los parámetros:
  - superficie mínima 350 m<sup>2</sup> .
  - fachada mínima 11 m.
- b) A efectos de segregación o parcelación, se cumplirán las especificaciones siguientes:
  - Será recayentes a vía o espacio público.
  - La superficie mínima será la indicada en el apartado a)
  - La longitud mínima de fachada a vial será de 11 metros.

##### 3.- Edificabilidad neta máxima.

La edificabilidad neta máxima será 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

##### 4.- Porcentaje de ocupación máxima. (e)

La ocupación máxima permitida queda determinada por las condiciones de alineación ( retranqueos de fachada) y separación a

linderos que para cada parcela establece el planeamiento de desarrollo.

#### **5.- Altura máxima reguladora y número máximo de plantas.**

La altura máxima edificable será de 8,00 metros con un número máximo de dos plantas. La altura mínima libre en planta baja será de 4,00 metros.

Por justificadas razones técnicas derivadas de las características de la industria de que se trate, podrá aumentarse la altura máxima.

#### **6.- Cerramiento de parcela.**

Los cerramientos de las parcelas a vial o espacios público tendrán una altura máxima de 1,00 metro con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,50 m con cerramiento ligero y transparente.

#### **7.- Condiciones estéticas**

La edificación tratará todos sus paramentos como fachada, prohibiéndose específicamente el mantenimiento de fábricas no vistas o no acordes con la calidad de obra acabada.

Queda expresamente prohibido el uso de materiales reflectantes en las cubiertas.

- Hotelero
- Comercial en 2ª y 3ª.
- De relación y espectáculo en 1ª, 2ª y 3ª Categoría.
- Uso dotacional con todos sus usos pormenorizados en 2ª Categoría.

#### **5- Usos prohibidos**

- Los restantes y expresamente el residencial.

#### **Art. 8.2.6.3- Condiciones de uso. (e)**

##### **1.- Uso característico**

El uso será el industrial en todas sus categorías, quedando excluidas las calificadas como insalubres, nocivas o peligrosas que no hayan obtenido la declaración de impacto ambiental favorable de la Consejería de Medio Ambiente.

##### **2- Uso complementario**

Garaje tipo I.

##### **3- Usos compatibles**

- Vivienda Unifamiliar con las siguientes características
  - \* Que esté estrictamente ligada o destinada a personal encargado de la vigilancia y conservación de la industria o actividad.
  - \* La superficie máxima de techo edificable sea inferior a 120 m<sup>2</sup>
  - \* Se sitúe en planta alta o en edificio aislado.
- Oficinas en 2ª Categoría
- Comercial en 1ª Categoría
- Relación en 1ª y 2ª Categoría
- Deportivo en 1ª Categoría

##### **4- Usos alternativos**

**SECCIÓN 7ª.- ZONA TERCIARIA****Art. 8.2.7.1.- Definición y ámbito de aplicación**

Comprende las edificaciones y suelo con uso terciario grafiados en los planos ordenación completa **OC** y de calificación **B** con la nomenclatura **CO**.

**Art. 8.2.7.2.- Condiciones de ordenación y edificación.****1.- Alineaciones y separación a linderos.**

- La edificación quedará obligatoriamente alineada a vial y se desarrollará entremedianeras, salvo que, en su caso, el planeamiento de desarrollo específico determine una alineación retranqueada obligatoria y o condiciones específicas de implantación, en relación al área donde se implanta.
- Excepcionalmente y para los casos particulares de la implantación de la edificación en manzana completa, las alineaciones de ésta respecto a la alineación a vial será libre, debiéndose presentar obligatoriamente un anteproyecto que justifique convenientemente las mismas en relación a los usos y actividades a desarrollar, así como su adecuada integración en el entorno urbano.

**2.- Parcelación.**

- a) La parcela mínima deberá cumplir simultáneamente los parámetros:
  - superficie mínima 350 m<sup>2</sup>.
  - fachada mínima 12 m.
- b) A efectos de segregación o parcelación, se cumplirán las especificaciones siguientes:
  - Será recayentes a vía o espacio público.
  - La superficie mínima será la indicada en el apartado a)
  - La longitud mínima de fachada a vial será de 15 metros.

**3.- Edificabilidad neta máxima. (e)**

La edificabilidad neta máxima será 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, o en su caso, la que determine el planeamiento de desarrollo.

**4.- Porcentaje de ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida será del 100% en planta baja y del 80% en planta alta..

**5.- Altura máxima reguladora y número máximo de plantas.**

La altura máxima edificable será de 8,00 metros con un número máximo de dos plantas. La altura mínima libre en planta baja será de 4,00 metros.

**6.- Cerramiento de parcela.**

En su caso, los cerramientos de las parcelas a vial o espacios público tendrán una altura máxima de 1,00 metro con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,50 m con cerramiento ligero y transparente.

**Art. 8.2.7.3.- Condiciones de uso. (e)****1.- Uso característico**

- Comercial en 1ª, 2ª y 3ª Categoría

**2- Uso complementario**

Garaje tipo I.

**3- Usos compatibles**

- Oficinas en 2ª Categoría
- Relación en 1ª y 2ª Categoría
- Deportivo en 1ª Categoría

**4- Usos alternativos**

- Hotelero.
- Oficinas en 3ª Categoría
- De relación y espectáculo en 2ª y 3ª Categoría.
- Uso dotacional con todos sus usos pormenorizados en 2ª Categoría.

**5- Usos prohibidos**

- Los restantes y expresamente el residencial e industrial.



## CAPITULO 1.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL SUELO URBANIZABLE .

### Art. 9.1.1.- Definición y delimitación.(e)

1.- Constituyen los suelos urbanizables aquellos suelos que como tales han quedado delimitados en la documentación gráfica, en los planos de ordenación estructural **OE – A** y de ordenación completa **OC- B** de Clasificación de suelo. La totalidad de los mismos quedan incluidos en la categoría de suelo urbanizable sectorizado en relación al art. 47 b) de la LOUA.

2.- El Plan en previsión del crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo y conforme al modelo previsto en torno al núcleo principal establece el suelo necesario para el **uso residencial** y para el **uso industrial**. Estratégicamente y atendiendo a la demanda y resolución de la segunda residencia, el Plan define el suelo necesario para absorber este uso residencial especializado denominándolo, **uso de segunda residencia**.

3.- Los sectores de suelo urbanizable y sistemas generales adscritos propuestos en relación a los usos globales establecidos, así como los sistemas general no adscritos a un área de reparto, por encontrarse ejecutados en su totalidad, pero que se incorporan o incluyen a la clasificación, son los siguientes:

#### a) Suelo urbanizable residencial.

IDENTIF.	DENOMINACIÓN SECTOR	SUPERFICE sector m <sup>2</sup> r
R1	YUCATAL	37.876
R2	EL MOREDAL 1	111.500
R3.	EL MOREDAL 2	62.303
R4	LAS HUERTAS	42.493
R5	HUERTA MEDRANO	164.103
R6	LOS MOLINILLOS	132.160
R7	LAS MOHEDAS 1	86.024
R8	LAS MOHEDAS 2	130.614
R9	VALDEGALLINAS ALTAS 1	64.887
R10	VALDEGALLINAS ALTAS 2	51.643
R11	HUERTA PINO	294.872
R12	EL PINAR BELLARROSA	108.778
R13	BELLARROSA	112.434
R14	CTRA. 431	86.260
R15	MORESIL	67.410

TITULO IX. NORMATIVA PARA EL SUELO URBANIZABLE

TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PARA USO RESIDENCIAL	1.553.357
--	-----------

TOTAL SISTEMAS GENERALES NO ADSCRITOS	37.596
---------------------------------------	--------

## b) Suelo urbanizable segunda residencia.

IDENTIF.	DENOMINACIÓN SECTOR	SUPERFICE sector m <sup>2</sup>
SR-1	LAS MERINAS	560.971
SR-2.	PAGO DE MORALES	704.847
SR-3	LOS NARANJUELOS	255.174
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PARA USO DE 2ª RESIDENCIA		1.520.992

## c) Suelo urbanizable industrial

IDENTIF.	DENOMINACIÓN SECTOR	SUPERFICE sector m <sup>2</sup>
I-1	CARRETERA 431	112.363
I-4	SIERREZUELA OESTE	65.039
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PARA USO INDUSTRIAL		177.402

## c) Sistemas Generales.

## 1. Adscritos e incluidos en Area de Reparto.

IDENTIF.	DENOMINACIÓN	SUPERFICE sector m <sup>2</sup>
SG-V1	VALDEGALLINAS BAJAS	79.017
SG-V2	HUERTA MOREDAL	17.113
TOTAL SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		97.130

## 2. No adscritos en Area de Reparto.

IDENTIF.	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE sector m <sup>2</sup>
SG-S	SILO	5.863
SG-TI	SUBESTACION ELECTRICA	9.763
SG-S	CUARTEL GUARDIA CIVIL	2.348
SG-D	POLIDEPORTIVO	6.272
SG-TI	CEMENTERIO	13.351

**Art. 9.1.2.-Desarrollo del suelo urbanizable.(e)****1.- Instrumentos de planeamiento.**

El Suelo Urbanizable sectorizado se desarrollará mediante los correspondientes Planes Parciales, salvo los sistemas generales que se desarrollaran mediante Planes Especiales conforme al título II de estas Normas. Los Planes Parciales no podrán modificar las determinaciones de edificabilidad, densidad, tipología y cesiones establecidas por el PGOU.

La ejecución o transformación, conforme a las determinaciones definidas en el Plan, de los sistemas generales no incluidos en área de reparto y señalados en el artículo anterior, y en su caso si fuese necesario, se llevará a cabo directamente mediante obra pública ordinaria, salvo la edificación, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la administración actuante.

Los Planes Parciales tendrán por objeto el establecimiento de la ordenación detallada y precisa para la ejecución integrada de cada sector delimitado en el suelo urbanizable por este Plan General.

Los Planes Parciales se redactarán por el Ayuntamiento, o en su caso por los particulares, de acuerdo con el Art. 31.3 de la LOUA. El ámbito para la redacción de los Planes Parciales será el de los sectores completos definidos en el presente PGOU.

**2.- Tramitación y contenido:**

a) La tramitación de los Planes Parciales se ajustará a las determinaciones establecidas en el art. 32 de la LOUA .

b) Como contenido documental del Plan Parcial tendrá como mínimo los documentos, conforme al art. 19.1 y asimismo los documentos previstos en los artículos 57 al 64 del Reglamento de Planeamiento RD 2159/78 o en su caso el vigente.

**3.- Determinaciones.**

Los Planes Parciales, en virtud de la LOUA, contendrán las determinaciones siguientes:

a) Respetando densidades y edificabilidades asignadas al sector en el PGOU, la delimitación de las zonas conforme a la ordenación urbanística, con asignación de usos pormenorizados, tipologías edificatorias acordes al modelo adoptado de ordenación, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a la propia del Plan General.

b) Fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo a las previsiones contenidas en el Plan General, y los

standares y características establecidas en la LOUA y su reglamentos de aplicación.

c) Trazado y características de la redde comunicaciones propias del sector, de acuerdo a las determinaciones de las fichas de planeamiento, y de su enlace con el sistema general de comunicaciones, previsto por el Plan, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos en la proporción mínima establecida por la Ley.

d) Características y trazados de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones y de aquellos otros servicios que prevea el Plan Parcial y sus enlaces con otras redes existentes.

e) Evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

f) Plan de etapas para ejecución de obras de urbanización y en su caso de la edificación.

g) Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en la Unidad de Ejecución que comprenda el sector, y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

Los Planes Parciales que se refieren a iniciativa particular deberán contener además de las determinaciones anteriores, las siguientes:

a) Modo de ejecución de las obras de urbanización señalando el sistema de actuación.

b) Compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios, en orden a:

- Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso.

- Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.

- Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en los dos últimos supuestos del periodo de tiempo al que se extenderá la obligación de conservar.

**Art. 9.1.3.- Regulación general.**

El Plan General regula su desarrollo en Planes Parciales mediante las disposiciones generales contenidas en estas Normas, así como mediante las determinaciones de carácter estructural y pormenorizado contenidas en este Título, en las Fichas de Planeamiento Reguladoras de los Sectores y en los planos de "Calificación, Usos y Sistemas".

Las determinaciones para cada sector del Suelo Urbanizable sectorizado se especifican en sus fichas correspondientes anexo a las presentes Normas.

**Art. 9.1.4.- Determinaciones de ordenación para el suelo urbanizable de carácter estructural (e)**

Las determinaciones de carácter estructural que se regulan en estas Normas, y que se recogen en las Fichas y planos de ordenación estructural son las siguientes:

- a) La asignación del índice de edificabilidad bruta para el sector.
- b) La asignación de los usos globales correspondientes.
- c) En su caso, la densidad máxima admisible de viviendas para dicho sector.
- d) El porcentaje mínimo de aprovechamiento objetivo establecido por el Plan para el sector, con destino a viviendas con algún tipo de protección pública conforme al art. 1 y 2 del decreto 202/2003.
- e) El área de reparto y su aprovechamiento medio correspondiente.

**Art. 9.1.5.- Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado**

Las determinaciones de carácter pormenorizado que se regulan en estas Normas, y que se recogen en las Fichas de Planeamiento y planos de ordenación completa son las siguientes:

**1.-** Los objetivos, criterios y directrices de ordenación interior para el sector con relación al sistema viario, sistema de espacios libres y a la zonificación residencial :

Respecto al sistema viario.

- El carácter vinculante del viario primario y o estructura viaria definido en los planos de ordenación del Plan General.
- La geometría de la malla viaria local y las continuidades previstas en la ordenación del Plan General con las vías existentes en suelo urbano se mantendrán obligatoriamente, pudiendo ajustarse por criterios debidamente justificados derivados de la topografía del terreno u otros parámetros.

- El dimensionamiento mínimo para el viario que se defina y establecido en la Ficha de Planeamiento.

Respecto al sistema de espacios libres y dotaciones públicas.

- Se respetará en lo posible, con los ajustes necesarios, la situación y forma de las cesiones obligatorias de los sistemas locales localizadas en la ordenación del Plan General.
- En su caso se estable el carácter vinculante u orientativo de su localización.

Respecto a la zonificación residencial.

- Se establece la vinculación, en su caso, de determinados aspectos a la ordenación.
- Las ordenanzas particulares de los Planes Parciales respetaran las condiciones generales de edificación y uso contenidas en el título V de estas Normas, y complementariamente establecerán las ordenanzas de zona, que en su caso sea conveniente a efectos de introducir nuevas tipologías o determinar variantes de las ya definidas en estas Normas, siguiendo los criterios establecidos en estas normas y o las ordenanzas de aplicación o tipologías indicadas, orientativamente, para cada sector.

**2.-** Las previsiones de programación y gestión para ordenación pormenorizada de cada sector, indicando con carácter vinculante :

- Los plazos para la ejecución de la ordenación pormenorizada, ejecución del instrumento de planeamiento previsto que presupone la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.
- La iniciativa prevista para la formulación del planeamiento, que sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos o privados legitimados para ello conforme a la LOUA.
- El sistema de actuación previsto para la gestión de la actividad de ejecución del sector- unidad de ejecución.

**Art. 9.1.4.-Desarrollo y ejecución de los Planes Parciales.**

**1.-** Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores en, contendrán a sí mismo, la división en unidades de ejecución, señalando el sistema de ejecución correspondiente a cada una de ellas. Para la delimitación de Unidades de Ejecución se estará a lo dispuesto en los 105 y 106 de la LOUA.

**2.-** La ejecución de las determinaciones de urbanización del Planeamiento se efectuará mediante los oportunos proyectos de urbanización con arreglo a lo dispuesto en la regulación específica sobre Normas de Urbanización

3.- La distribución de cargas y beneficios derivadas del Planeamiento se efectuará por unidades de ejecución completas y con el mismo ámbito del proyecto de urbanización correspondiente.

4.- Los propietarios afectados por un Plan Parcial están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas de recreo y expansión, centros culturales y docentes, y demás servicios públicos necesarios. Dichas cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del Municipio.

El Ayuntamiento está obligado a afectar, a los fines previstos por este Plan General y los correspondientes Planes Parciales, el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión que recaen sobre los propietarios.

5.- Los solares resultantes con aprovechamiento lucrativo no podrán ser edificados hasta tanto no se hayan efectuado las cesiones de sistema local al servicio de la totalidad del polígono y escriturado a nombre del Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes, los solares correspondientes al 10% del aprovechamiento del polígono o fase correspondiente.

6.- El suelo destinado a dominio y uso público, así como los terrenos sobre los que hayan de realizarse edificaciones o instalaciones de servicios públicos, no podrán cambiar su destino, sino por modificación del Plan Parcial correspondiente o en su defecto por el Plan General.

#### **Art. 9.1.5.- Régimen Urbanístico de la propiedad.**

1.- Las facultades del derecho de propiedad en el suelo urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidas en la LOUA y las presentes Normas.

2.- Mientras no cuente con ordenación pormenorizada, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional regulada en el art. 52.3 de la LOUA.

3.- La aprobación de la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable determina el régimen urbanístico aplicable conforme al art. 54. de la LOUA.

**Art. 9.1.6.- Cesiones de suelo. Reparto de cargas.**

1.- Los propietarios de suelo urbanizable, cederán al Ayuntamiento, como mínimo:

- la superficie total de los sistemas generales adscritos y demás dotaciones correspondientes a viales y aparcamientos, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios y precisos y necesarios para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el 10 % del Aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, o en su caso, su monetarización conforme a lo establecido en la legislación vigente.
- La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento.

2.- Entre los propietarios de cada sector se practicarán las oportunas operaciones de compensación ó reparcelación con las correspondientes adjudicaciones de terrenos, a efectos de que el aprovechamiento de cada propietario sea el resultado de aplicar a su superficie el 90 por 100 del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente.

**Art. 9.1.7.-- Cargas de Urbanización.**

Los propietarios de suelo situado en zonas aptas para urbanizar, deberán abonar los costes de urbanización señalados en los Artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo o, en su caso, el vigente, y los de ejecución o suplemento de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación urbanística tales como redes viarias de enlace con el núcleo de población, instalación ó ampliación de canalizaciones de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, instalaciones depuradoras y suministro de energía eléctrica, en la forma establecida en el PGOU.

**Art. 9.1.8.- Áreas de reparto y Aprovechamientos medios. (e)**

1.- El PGOU delimita conforme al art. 58 de la LOUA, y se justifica en la memoria de ordenación, tres áreas de reparto correspondientes a los usos globales en el suelo urbanizable, incluyendo los sistemas generales adscritos en su caso en la áreas, para su gestión, conforme establece la legislación vigente e identificadas como :

- AR-SUR.1 Área de reparto Suelo Urbanizable Residencial 1ª residencia.
- AR-SUR.2 Área de reparto Suelo Urbanizable Residencial 2ª residencia.
- AR-SUI Área de reparto Suelo Urbanizable Industrial.

2.- El Plan establece los siguientes coeficientes globales de ponderación, de cada sector, obtenidos a partir de los coeficientes de uso,

tipología y localización del mismo, calculados y justificados en la memoria justificativa del Plan.

SECTORES EN AREA DE REPARTO SUR.1	COEFICIENTE GLOBAL
DENOMINACIÓN	
R1. YUCATAL	1,100
R2. EL MOREDAL 1	0,876
R3. EL MOREDAL 2	0,876
R4. LAS HUERTAS	0,955
R5. HUERTA MEDRANO	1,256
R6. LOS MOLINILLOS	2,400
R7. LAS MOHEDAS 1	3,550
R8. LAS MOHEDAS 2	3,550
R9. VALDEGALLINAS ALTAS 1	1,130
R10. VALDEGALLINAS ALTAS 2	1,130
R11. HUERTA PINO	1,560
R12. EL PINAR BELLARROSA	2,400
R13. BELLARROSA	2,400
R14. CARRETERA 431	1,177
R15. MORESIL	1,229

SECTORES EN AREA DE REPARTO SUR.2	COEFICIENTE GLOBAL
DENOMINACIÓN	
SR-1. LAS MERINAS	1,000
SR-2. PAGO DE MORALES	1,500
SR-3. LOS NARANJUELOS	1,500

SECTORES EN AREA DE REPARTO SUI	COEFICIENTE GLOBAL
DENOMINACIÓN	
I-1. CARRETERA 431	1,000
I-2. SIERREZUELA OESTE	1,000

3.- Los aprovechamientos medios correspondientes en cada área de reparto, calculados conforme al art. 60 de la LOUA son los siguientes.

Área de reparto	Uso global característico	Aprovechamiento medio en UA uso característico
AR-SUR.1	Residencial 1ª residencia	0,42511729
AR-SUR.2	Residencial 2ª residencia.	0,120000
AR-SUI	Industrial	0,650000

4.- Los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el medio de su área de reparto, deberán ceder la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúe el exceso de aprovechamiento.

5.- Los cuadros resumen de los aprovechamientos en cada área de reparto especifican la cuantía de este exceso, en su caso, para cada sector. La distribución y adscripción concreta de los Sistemas Generales a cada plan parcial será realizada por el Ayuntamiento a lo largo de la gestión del Plan. Los planes parciales deberán especificar en estos supuestos la cuantía del exceso, a efecto de adjudicar el mismo, tras las oportunas operaciones de reparcelación, a los propietarios de suelo

destinados a sistemas generales que no sean objeto de expropiación o a la administración actuante, en otro caso.

## CAPITULO 1.- DELIMITACION. CATEGORIAS, TIPOS Y REGIMEN JURIDICO.

### Art. 10.1.1.- Delimitación.

El suelo no urbanizable es el grafiado con tal carácter en los planos de ordenación estructural **OE** del territorio **A1** y de ordenación completa **OC** para la totalidad del municipio **B1**. Está constituido por todos los terrenos pertenecientes a esta clase en función de los criterios establecidos en el artículo 46 de la LOUA

### Art. 10.1.2.- Definición.

Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos que el PGOU clasifica dentro de esta categoría conforme, al art.46 de la LOUA , por :

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o artificial o estar sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio instrumento de planeamiento, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- d) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
- e) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola o ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- f) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.



- g) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- h) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- i) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización
- j) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

#### Art. 10.1.3.- Normas Complementarias

Serán de aplicación, con carácter complementario las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba (PEPMF.C).

#### Art. 10.1.4.- Categorías y Tipos.

En Suelo No Urbanizable, y para la determinación del régimen aplicable definido en las presentes normas, se distinguen cuatro categorías: tres en función de los criterios recogidos en el art. 10.1.2., estableciéndose en cada uno de ellos una zonificación o calificación pormenorizada por tipos. La 4ª categoría corresponde a los sistemas generales territoriales.

Sus límites, por tipos, vienen grafiados en los planos de ordenación completa **OC-B1** "Clasificación y calificación del Territorio", a escala 1/10.000. Las determinaciones y regímenes específicos para cada uno de los tipos se desarrollan en el Título XI de las presentes Normas.

Las mencionadas categorías dentro del Suelo No Urbanizable son:

**1. El Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.** Comprende las distintas áreas del territorio que en función de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales, o en función de su sujeción para la protección del dominio público, son incompatibles con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o conforme a lo establecido en las legislaciones sectoriales que le sean de aplicación. Se han delimitado los siguientes tipos:

- 1ª. S.N.U. E.P. PARQUE NATURAL SIERRA DE HORNACHUELOS.
- 2ª. S.N.U. E.P. PARQUE PERIURBANO DE LA SIERREZUELA
- 3ª. S.N.U. E.P. COMPLEJO SERRANO CS-19. SIERRA MORENA CENTRAL
- 4ª. S.N.U. E.P. FORESTAL MONTE PUBLICO "ROZAS DE POZUELO".
- 5ª. S.N.U. E.P. VÍAS PECUARIAS.

- 6ª. S.N.U. E.P. CAUCES FLUVIALES
- 7ª. S.N.U. E.P. HISTÓRICO - CULTURAL.
- 8ª. S.N.U. E.P. . PAISAJISTICO – NATURAL " LA SIERREZUELA".

**2. El Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación.** Incluye las distintas áreas del territorio no protegidas específicamente por legislaciones sectoriales pero que en función de sus valores agrícolas, forestales, paisajísticos y naturales, identificados y descritos en la documentación urbanística, deben ser merecedores de un régimen de especial protección y ello conforme a la planificación territorial y urbanística del modelo propuesto por el Plan. Se delimitan los siguientes tipos:

- 1ª. S.N.U. DE E.P. PAISAJÍSTICO-NATURAL "RÍO GUADALQUIVIR".
- 2ª. S.N.U. DE E.P. AGRÍCOLA "LA VEGA".
- 3ª. S.N.U. DE E.P. HISTORICO -CULTURAL

**3.- El Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.** Los suelos que integran esta clase tienen en común que, sin poseer valores sobresalientes que los hagan merecedores de ser incluidos entre los suelos no urbanizables sujetos a especial protección, se considera necesaria, no obstante, la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo. Dentro de este grupo se incluyen los siguientes tipos:

- 1ª. S.N.U. DE CARÁCTER RURAL "LA CAMPIÑA".
- 4ª. S.N.U. DE CARÁCTER RURAL "SUBCUENCA NEOGENA".
- 5ª S.N.U. DE CARÁCTER RURAL "ZONA DE TRANSICIÓN SIERRA-VEGA".

#### 4.- Sistemas Generales Territoriales

Los sistemas generales territoriales, respondiendo al concepto que establece la Ley del Suelo, son aquellos elementos de infraestructura técnica territorial existentes o propuestos y áreas específicas de equipamientos dotacionales y áreas libres que vienen a conformar el modelo de planificación urbanística territorial y su estructura orgánica.

Los tipos de sistemas son:

- SISTEMA TERRITORIAL VIARIO Y DE COMUNICACIONES.
- SISTEMA TÉCNICO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.
- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES COMUNITARIAS

**Art. 10.1.5.- Régimen del Suelo y actuaciones de interés público**

1. A efectos de régimen del suelo no urbanizable y de la materialización de los diferentes actos urbanísticos, se estará a lo establecido en el art. 52 de la LOUA.

2. Para las Actuaciones de Interés Público se estará a lo regulado en el art. 42 y 43 de la LOUA

3. Los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del 10% de la inversión necesaria para materializar dichos actos, con el objeto de cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

4. El Ayuntamiento establecerá mediante la correspondiente ordenanza la cuantía de la prestación compensatoria, conforme a lo indicado en el art. 52. 5. de la LOUA con relación al tipo de actividad y condiciones de implantación.

**Art. 10.1.6.- Requisitos exigibles para la admisión a trámite de Proyecto de Actuación o Plan Especial de Actuaciones de Interés Público.**

La admisión a trámite del Proyecto de Actuación o Plan Especial se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles a las Actuaciones de Interés Público (Art.42.1 de la LOUA). Para la estimación de la concurrencia o no de cada uno de los requisitos exigibles se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Se valorará que concurre el requisito de **utilidad pública o interés social** cuando concorra alguno de los siguientes supuestos u otros de naturaleza análoga:
  - a. Venga determinada por la normativa sectorial que proceda.
  - b. Se trate de un equipamiento necesario para el municipio.
  - c. Carácter estratégico de la actividad que se pretenda desarrollar
  - d. Genere efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local.
  - e. Mejore las condiciones de vida o genere empleo en grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidades.

2. La **necesidad o procedencia de implantación** en suelo no urbanizable se valorará teniendo en base a los siguientes aspectos y criterios:

1. Se estimará concurre la **necesidad** de implantación en suelo no urbanizable en los siguientes supuestos:

- a. Venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad, que ligue el uso a emplazamientos concretos en S.N.U. (actividades extractivas, actividades turísticas, infraestructuras, clubes deportivos de actividades al aire libre, etc.)
- b. Ausencia de suelo urbano clasificado y apto para el uso previsto. Se deberá justificar el estado o previsión y plazos de desarrollo del suelo urbanizable del suelo destinado al uso pretendido en el municipio, en su caso.
- c. Carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación, que la haga incompatible con el suelo urbano.
- d. Necesidad de gran superficie de terreno para la implantación de la actividad, ya sea edificada o, sobre todo, no edificada (zona de almacenaje, acopio, aparcamiento de maquinaria, zona de secado al aire libre, etc.).

2. Se estimará la no procedencia de la implantación en suelo no urbanizable cuando la actuación pueda producir evidentes e importantes efectos negativos sobre el medio ambiente o la ordenación urbanística, por concurrir situaciones análogas a las siguientes:

- a. El emplazamiento elegido sea inmediato a suelos urbanizables clasificados aunque éstos no se hayan desarrollado.
- b. El emplazamiento elegido pueda coartar y/o malograr desarrollos urbanísticos estratégicos fundamentales para el municipio.
- c. Se trate de una actuación discordante con el modelo de ordenación territorial establecido en el documento de planeamiento, y/o que genere graves agravios comparativos.
- d. Afecte negativamente al mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos.
- e. Afecte gravemente o ponga en peligro la calidad de vida de la población ya sea debido a la generación de ruidos, vibraciones, contaminación del aire, suelo o agua; por generar impactos ambientales severos sobre el medio abiótico, biótico o paisajístico, o porque la actuación sea claramente susceptible de padecer o intensificar riesgos naturales (geotécnicos, inundaciones, incendios).

3. La posibilidad de **inducción de nuevos asentamientos** se valorará en base a lo establecido en el artículo 10.2.2 de las presentes Normas.
4. La **compatibilidad con el régimen urbanístico**. Para que el uso sea autorizable en suelo no urbanizable deberá cumplir las disposiciones de las presentes normas que le sean de aplicación, así como las normas de aplicación directa recogidas en el artículo 57 de la LOUA.

#### Art. 10.1.7.- Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones.

1.- En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se considera parcelación urbanística ilegal en suelo no urbanizable toda división (segregación o fraccionamiento) simultánea o sucesiva de terrenos o fincas, parcelas y solares en dos o más lotes, fincas, parcelas o solares nuevos cuando incumplan la normativa sectorial o estas normas.

2.- En el suelo no urbanizable dicha división (segregación o fraccionamiento) tendrá idéntica consideración cuando cada uno de los lotes, fincas o parcelas a que dé lugar constituyan unidades aptas para la edificación, incumplan las determinaciones de las Normas o puedan dar lugar a nuevos asentamientos formando un núcleo de población según las condiciones que se establecen en estas Normas

Por tanto se considerará parcelación urbanística cualquier alteración de la situación jurídica o del titular de terrenos o fincas y parcelas, mediante la constitución de regímenes de propiedad horizontal o societaria, la celebración de compraventas proindiviso y otras formas análogas, cuando la atribución de cuotas permitan el uso individualizado de una parte de aquellos equivalente o asimilables a los lotes, fincas o parcelas a que se refiere el supuesto anterior.

3.- No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal o en su caso de la declaración de innecesariedad de la misma que los Notarios deberán testimoniar en ella.

El certificado de innecesariedad sólo se expedirá en el suelo no urbanizable para aquellas segregaciones de naturaleza rústica en cuanto su finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos.

4.- Los actos realizados al amparo del texto de una norma de las presentes Normas que persigan un resultado prohibido o contrario al ordenamiento urbanístico general se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir.

## CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE.

### Art. 10.2.1.- Ámbito

Las Normas contenidas en el presente Titulo serán de aplicación a los suelos clasificados como No Urbanizables por el PGOU.

### Art. 10.2.2.- Núcleo de población y formación de nuevos asentamientos.(e)

1.- Se entiende por núcleo de población el conjunto de edificaciones que pueda generar necesidades de infraestructura y servicios urbanos comunes, represente el asentamiento de actividades específicas del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o haga perder el carácter rural al paisaje de su entorno.

2. Se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

Se considera que existe riesgo objetivo de formación de nuevos asentamientos cuando se incumplan las normas de implantación (generales y particulares) y tramitación contenidas en este Título.

Además de la exigencia del cumplimiento de las citadas normas de implantación, se adoptarán las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos:

- Se extremará la vigilancia sobre la apertura, mejora o reparación de caminos no integrados en proyectos de explotación o transformación agraria o minera debidamente autorizados por la Administración competente.
- Se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas, resultantes de segregaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo, salvo que previamente se aporte la correspondiente licencia urbanística aprobatoria de la actuación.
- Se extremará la vigilancia para evitar que por parte de las compañías suministradoras de energía eléctrica se efectúen contratos para edificios y construcciones que carezcan de la preceptiva licencia municipal de obras y para aquellas actividades que no cuenten previamente con licencia urbanística, aún cuando en la solicitud de suministro especifiquen un destino exclusivo de la actividad agraria. Para el uso del edificio una vez terminada la obra, no se deberá efectuar contratos con las compañías suministradoras hasta tanto no tengan del Ayuntamiento la Licencia de 1ª Ocupación.

**Art. 10.2.3.- Usos y tipos de edificaciones e instalaciones**

1.- A efectos de estas Normas, los usos en el suelo no urbanizable pueden ser:

- a. **Usos permitidos.** Son aquellos, que previa licencia municipal, pueden implantarse en este tipo suelo por ser acordes con las características naturales del mismo y relacionados con el mantenimiento del medio rural.
- b. **Usos autorizables.** Son aquellos usos o actividades en las que concurren los requisitos de interés público y su implantación es compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo.
- c. **Usos prohibidos.** Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

2.- Las edificaciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable se clasifican en 11 tipos, a cada uno de los cuales le son de aplicación, además de estas normas generales, las determinaciones específicas recogidas en sus artículos respectivos.

Estos 11 tipos de edificaciones o instalaciones son:

- \* Edificación agrícola, forestal o agropecuaria
- \* Edificación vinculada a las grandes infraestructuras
- \* Servicios de carretera
- \* Edificación pública
- \* Instalación recreativa en el medio rural
- \* Servicios turísticos
- \* Industria
- \* Infraestructuras
- \* Instalación extractiva
- \* Vertedero
- \* Vivienda vinculada a fines agrarios

**Art. 10.2.4.- Condiciones generales de implantación**

Los actos de construcción, edificación e instalación que se realicen en terrenos sujetos al régimen propio del suelo no urbanizable deberán observar, siempre, y en cualquier caso las siguientes reglas:

- a) Ser adecuados y proporcionados al uso que se vinculen.
- b) Tener el carácter de aislados.
- c) No tener mas de dos plantas, salvo prescripción expresa distinta de las presentes ordenanzas.
- d) Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno.

- e) Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos o inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos.
- f) Asegurar la preservación de la naturaleza del suelo no urbanizable en el que se implante.
- g) No inducir a la formación de núcleos de población.
- h) Adoptar las medidas necesarias para corregir, en su caso, su incidencia urbanística, territorial y ambiental.
- i) Garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras públicos correspondientes
- j) Compatibilidad con el régimen particular definido en cada uno de los tipos de Suelo No Urbanizable definidos en el Plan para la implantación de las edificaciones e instalaciones.
- k) Cumplimiento de la legislación específica o normativa sectorial aplicable en razón de su uso o actividad, emplazamiento y bienes afectados.
- l) Cumplimiento de la normativa de protección de estas Normas desarrollada en el título VI.

Además de estas condiciones generales de implantación y dependiendo del tipo en que se encuadre la obra, se cumplirán las condiciones particulares que para cada uno de estos tipos se señalen en su artículo correspondiente.

Dependiendo del tipo de edificación o instalación y de las condiciones de la parcela, podrá eximirse de las Condiciones Particulares de Implantación (distancias mínimas a núcleos urbanos, ejes de carreteras y otras edificaciones) y de edificación (separación a linderos y ocupación), siempre que quede justificado y asegurado, en todo caso, el carácter aislado de la instalación o edificación y que no exista posibilidad de formación de núcleo de población en el lugar.

**Art. 10.2.5.- Condiciones de la edificación**

Salvo que se establezcan otras condiciones específicas en la regulación de los tipos y usos de la edificación, las condiciones generales para cualquier tipo de edificación serán las siguientes:

**a) Condiciones estéticas y paisajísticas.**

Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Las edificaciones serán dignas en su construcción y materiales, prohibiéndose aquellos que tengan carácter provisional.
- Se plantarán árboles, preferentemente de especies autóctonas, que protejan las propiedades colindantes y preserven el carácter rural del entorno.
- Se adaptarán a las condiciones topográficas y ambientales:  
En caso de que se realicen terraplenes de 1,5 m. de altura, éstos se resolverán con taludes que no superen la proporción 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m.  
Se garantizará la estabilidad de los citados taludes mediante la plantación de vegetación. Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.

**b) Cierres de finca.**

- En todos los casos la cerca de cerramiento para el desarrollo normal de los usos del suelo o aquellos autorizables deberá realizarse bien mediante alambradas, empalizadas o setos, debiendo adaptarse e integrarse en el medio rural o entorno inmediato.
- Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, (cárceles, instalaciones militares, etc.) se podrá autorizar cerramientos específicos.

**c) Vertidos.**

- Se ajustarán a lo establecido en la legislación específica sectorial y en la normativa de protección, en concreto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba (Titulo III de las Normas Generales de Regulación de Usos y Actividades).
- Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante. En caso de que la edificación o instalación tuviera fosa séptica, se garantizará mediante los estudios necesarios, que no existe riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.
- Se prohíbe la construcción de pozos negros o zanjas filtrantes. Para cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El

tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya a ser destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.

**d) Condiciones generales de edificación**

1.- Cualquiera que sea el tipo de edificación deberá cumplir:

- La separación mínima a linderos públicos y privados de la edificación será de 10 m o la que se regule específicamente en cada tipo de edificación.
- La altura máxima será de dos plantas, con una altura de 8,00 m salvo en los casos particulares indicados en cada tipo de edificación.
- La superficie edificable (techo máximo edificable) será como máximo la que se fije para cada tipo de edificación en función de la ocupación de suelo y de la altura de la edificación.

2.- Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales existentes.

Se permitirá la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales implantadas en el medio rural que no se encuentren fuera de ordenación, conforme a las siguientes condiciones:

- La parcela mínima será la parcela catastral actual (a la aprobación del Plan General) en la que se sitúa la edificación.
- Se mantendrá la tipología y composición, los materiales y características constructivas, alturas y volúmenes de la edificación, y las características de las cubiertas, con las necesarias adecuaciones o adaptaciones a las necesidades del nuevo uso.
- La ampliación de la superficie construida sólo será posible hasta ocupar el máximo del porcentaje establecido para cada uso o tipo de edificación contemplado en estas Normas sobre la parcela catastral.

3.- Además de estas condiciones generales de la edificación, se cumplirán las condiciones particulares que para cada tipo de edificación o instalación figura en su artículo correspondiente.

**Art. 10.2.6.- Tramitación**

Se estará a lo regulado en el art. 5.2.12 de estas normas.

**Art. 10.2.7.- Legislaciones sectoriales concurrentes.**

En el caso de que un uso o actividad esté sujeta a una o más legislaciones concurrentes, para la solicitud de licencia municipal se deberá contar, en su caso, con la preceptiva autorización del órgano competente a tenor del supuesto de hecho que concurran en el emplazamiento elegido, aunque ello no determine necesariamente la concesión o no de dicha licencia. Por su especial transcendencia en el municipio cabe destacar:

- Autorización por el órgano competente en materia de aguas para todas las edificaciones e instalaciones que deban emplazarse dentro de la zona de policía de los cauces fluviales o en zonas inundables.
- Autorización del órgano ambiental competente para todas las edificaciones e instalaciones que deban emplazarse dentro de un espacio natural protegido.
- Declaración de Impacto Ambiental favorable, en el caso de actividades sujetas a Evaluaciones de Impacto Ambiental e Informe Ambiental favorable, para las actividades sujetas a Informe Ambiental y Calificación Ambiental favorable, en su caso, para las actividades sujetas a este trámite.
- Autorización del órgano competente en materia de turismo, carreteras, minas, sanidad animal, etc, en su caso, en función del tipo de actividad o edificación.

**CAPITULO 3. REGULACIÓN DE TIPOS DE EDIFICACIÓN Y USOS****Art. 10.3.1.- Edificación agrícola, forestal o agropecuaria****1. Definición**

Edificaciones e instalaciones destinadas a explotaciones de uso primario como agrícola forestal y ganadero, vinculadas necesariamente a dicha explotación, guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, ganadería, montes, etc. No incluye el uso de vivienda vinculada a fines agrarios.

**2. Implantación**

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

\* *Parcela mínima.* A efectos de la posibilidad de edificar, dependiendo del tipo de cultivo y en relación con la normativa sectorial de aplicación se establecen como superficies mínimas de parcela las siguientes:

Regadío	0,25 Hectáreas.
Secano	3,50 Hectáreas.

Para las instalaciones agropecuarias en terrenos de regadío, la parcela mínima será de 1 hectárea.

Desde el presente Plan General, se establece una superficie mínima de parcela en terrenos forestales de 10 hectáreas.

\* *Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 500 m* En el caso de que en una finca el cortijo o asiento tuviera una implantación histórica en un determinado emplazamiento que no cumpliera la anterior condición, y que se quisiera renovar la edificación, el Ayuntamiento podrá autorizar la reimplantación de la edificación, siempre que no se aumente el volumen de la misma, cumpla las condiciones estéticas y paisajísticas y no contravenga la normativa de protección sectorial específica que le sea de aplicación.

\* *Distancia mínima de la edificación a carreteras:* Conforme a lo que disponga la Legislación de Carreteras.

**3. Usos**

La explotación agrícola o ganadera vinculada a la finca sobre la que se asienta, podrá albergar:

- \* Almacén de productos agrícolas y maquinarias, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias al servicio propio de la explotación
- \* Cuadras, establos, porquerizas y gallineros. La edificación de la instalación agropecuaria podrá albergar una vivienda para guarda.
- \* Aserraderos y explotaciones forestales.

- \* Invernaderos
- \* Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores

#### 4. Condiciones particulares de la edificación

ALTURA: Justificadamente la que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 8 m. de altura, deberá justificarse detalladamente en la solicitud de licencia tal necesidad.

OCUPACIÓN: La edificación agrícola, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta mas de 0,5 % de la superficie de la parcela de regadío y del 1% en las de secano. Para el resto, edificación forestal o agropecuaria, la ocupación no será superior al 2%.

#### CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS

- \* La cubierta será inclinada y de teja, salvo justificación expresa, por razones técnicas o constructivas.
- \* Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies, restringiéndose su uso a simples recercados de huecos.
- \* En caso de que la edificación se organice alrededor de un patio, éste tendrá unas dimensiones proporcionadas a su altura y forma sensiblemente cuadrangular.

#### 5. Otras condiciones

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los Planes y Normas del Ministerio de Agricultura y de la Junta de Andalucía y a su legislación específica, y en su caso, al procedimiento ambiental aplicable.

### Art. 10.3.2.- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

#### 1. Definición

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

#### 2. Implantación

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación. Solamente se cumplirán las condiciones generales, y en especial la normativa de protección y el PEPMF.C

No obstante, el órgano competente estudiará especial y detalladamente los casos en que se pretenda implantar este tipo de edificaciones en las proximidades de núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, vías pecuarias, yacimientos arqueológicos, grandes masas forestales o edificaciones habitadas.

Las construcciones e instalaciones que aquí se regulan deberán estar contempladas en el proyecto de obra pública de referencia.

#### 3. Usos

- \* Centros para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles, etc.
- \* Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.
- \* Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes construcciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.
- \* Edificaciones vinculadas a oleoductos, gasoductos, depósitos de combustible y refinerías de petróleo.
- \* Edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.
- \* Estaciones y subestaciones eléctricas.
- \* Edificaciones vinculadas a aeropuertos y helipuertos
- \* Todas estas edificaciones podrán albergar viviendas para el personal que necesariamente deba residir junto a la instalación para su mantenimiento.

#### 4. Condiciones particulares de la edificación

ALTURA: la que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 8 m. de altura, deberá justificarse detalladamente en la solicitud de licencia tal necesidad.

SEPARACIÓN A LINDEROS: la edificación principal se situará a más de 25 m. de los linderos de los terrenos afectados a la instalación, en caso de que la legislación sectorial y específica de la infraestructura no lo determinara.

CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio. En este supuesto, será necesario la presentación de un Estudio de Integración Paisajística de la edificación, cuyos contenidos básicos se definen en Título VI de las presentes Normas.

#### 5. Tramitación

Esta clase de actividades comprende usos sometidos a procedimientos distintos para su autorización en suelo no urbanizable:

- a) la implantación de infraestructuras y servicios cuya legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística (legislaciones de carreteras, ferrocarriles, obras hidráulicas y aeropuertos) y las obras públicas con excepcional o urgente interés público, no constituyen Actuaciones de Interés Público y no requieren licencia municipal. El procedimiento a seguir en estos casos será el establecido en el artículo 170.2. LOUA.

- b) La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos a que se refiere el artículo 52.1.B.e. de la LOUA. estarán sujetos a licencia municipal.
- c) Las edificaciones o instalaciones no previstas en Planes de Ordenación del Territorio, Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo y las infraestructuras privadas al servicio de más de una explotación, que no se encuentran en el supuesto expresado en el párrafo anterior, se consideran Actuaciones de Interés Público y, por tanto, requerirán Proyecto de Actuación o Plan Especial, según concurren o no las condiciones que establece el artículo 42.4. LOUA. Su tramitación se realizará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA.

#### Art. 10.3.3.- Servicio de Carreteras

##### 1. Definición

Edificaciones o instalaciones situadas junto a las carreteras destinadas al servicio de los usuarios de las mismas.

##### 2. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- \* *Parcela mínima.* No se establece
- \* *Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos en general no es recomendable una distancia inferior a 500 m.*
- \* *Distancia mínima a eje de carreteras:* 25 m o la que establezca la legislación específica en materia de carreteras en cada momento
- \* *Distancia máxima a eje de carreteras:* Según legislación vigente.
- \* *Distancia mínima a otras edificaciones:* 250 m., salvo que se agrupen en "áreas de servicios de carreteras". Estas áreas podrán agrupar un máximo de tres edificaciones de "servicios de carreteras" y cumplirán las mismas condiciones de implantación que los "servicios de carretera" individualizados, salvo la distancia mínima entre un "área" y otro servicio de carretera que será mayor a 250 x N m., siendo N el número de edificaciones que integren el área.

##### 3. Usos

- \* Gasolineras con pequeños talleres anejos de reparación de automóviles.
- \* Bares, restaurantes, hostales y moteles.
- \* Puestos de socorro, áreas de descanso y básculas públicas.
- \* La edificación de servicios de carreteras podrá albergar una vivienda para guardería dentro del propio edificio, siempre que no represente más de un 30 % de la superficie construida total.

##### 4. Condiciones particulares de la edificación

ALTURA: una o dos plantas (8 m.).

SEPARACIÓN A LINDEROS: la edificación se separará un mínimo de 10 m. de los linderos de la parcela.

OCUPACIÓN: la edificación no ocupará en planta más de un 25 % de la superficie de la parcela.

#### 5. Infraestructuras y dotaciones

Se requerirán instalaciones de agua, energía eléctrica mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior y depuración de aguas residuales y acceso rodado.

Se dotará de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> construidos con un mínimo de tres.

Se garantizará el tratamiento mediante arbolado y jardinería y, en su caso, mobiliario para el pic-nic, en el resto de la parcela no ocupada por la edificación y aparcamientos.

#### 6. Otras condiciones

La implantación de los servicios de carreteras requerirá de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA, la formulación y aprobación previa de un Proyecto de Actuación o Plan Especial.

En caso de que se pretendiera constituir un "área de servicios", se acompañarán además, de la documentación general los siguientes datos:

- \* Plano de situación a escala y con amplitud geográfica suficiente para que se puedan apreciar las condiciones de implantación para "área de servicio" que figuran en esta ficha.
- \* Plano de ordenación de los accesos, aparcamientos y edificaciones que integran el área.
- \* Previsión de las instalaciones y servicios comunes con los que va a estar dotada.

#### Art. 10.3.4.- Edificación Pública

##### 1. Definición

Edificación de titularidad o uso público que, conforme a sus características propias de usos o interés público, haya de emplazarse en el medio rural.

##### 2. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, se valorarán como orientativas las siguientes distancias mínimas, teniendo no obstante en cuenta que el objetivo final en la implantación de la edificación sea la máxima integración en el medio rural y la inexistencia de tensiones urbanísticas.

- \* *Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos:* 500 m
- \* *Distancia mínima a otras edificaciones:* 100 m.
- \* *Parcela mínima.* No se establece

##### 3. Usos



- \* Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.
- \* Conventos, monasterios, ermitas y edificaciones religiosas.
- \* Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.
- \* Centros docentes, de formación sindical, profesional, casa de ejercicios, noviciados y seminarios.
- \* Centros sanitarios y hospitalarios.
- \* Cementerios
- \* Equipamiento social (siempre que se justifique la necesidad de su implantación en el medio rural).

#### 4. Condiciones particulares de la edificación

**ALTURA:** la edificación tendrá un máximo de 2 plantas (8 m.). Excepcionalmente el órgano competente podrá autorizar 3 plantas en razón de las necesidades específicas, valorando que no produzca impacto severo.

**SEPARACIÓN A LINDEROS:** la edificación se separará un mínimo de 20 m. de los linderos de la parcela.

**OCUPACIÓN:** las edificaciones ocuparán en planta el 30% como máximo de la superficie de la parcela.

#### 5. Infraestructura y dotaciones.

Se requerirá instalación de agua potable, energía eléctrica mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior, fosa séptica, acceso rodado y aparcamientos en función de su actividad sin que ello pueda suponer en ningún caso la urbanización de la finca vinculada a la actuación. Dependiendo del volumen de ocupación real, el Ayuntamiento podrá exigir la instalación de una depuradora, que será obligatoria, en cualquier caso, en centros donde residan o afluayan más de 100 individuos/día.

#### 6. Tramitación

Salvo la ejecución de dotaciones o equipamientos públicos previstos en el planeamiento, que sólo requieren licencias municipales, en el resto de los supuestos la implantación de estos usos se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA.

#### Art. 10.3.5.- Instalaciones recreativas en el medio rural

##### 1. Definición

Instalaciones o conjuntos integrados destinados a posibilitar el esparcimiento al aire libre, a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza o destinadas a actividades recreativas en contacto con la naturaleza.

##### 2. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- \* *Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones: 250 m.*
- \* *Parcela mínima.* No se establece

##### 3. Usos

- \* Parques rurales.
- \* Adecuaciones naturalísticas.
- \* Adecuaciones recreativas.

##### 4. Condiciones particulares de la edificación

**ALTURA:** la edificación, en su caso, tendrá un máximo de una planta.

**SEPARACIÓN A LINDEROS:** Las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m. de los linderos de la parcela.

**OCUPACIÓN:** las edificaciones ocuparán en planta el 0,5 % como máximo de la superficie de la parcela.

##### 5. Infraestructuras y dotaciones

Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación. Contará asimismo con acceso rodado adecuado a las características del medio rural.

##### 6. Tramitación

Salvo la ejecución de dotaciones o equipamientos públicos previstos en el Plan, que sólo requieren licencias municipales, en el resto de los supuestos la implantación de estos usos se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA.

**Art. 10.3.6.- Servicios turísticos****1. Definición**

Instalaciones o conjuntos integrados destinados al servicio de la actividad turística. Se distinguen los siguientes tipos

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural
- Establecimientos de restauración
- Complejos de Ocio.

**2. Implantación**

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- \* *Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones: 500 m.*
- \* *Parcela mínima.* La catastral.

**3. Usos**

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural. Incluyen los establecimientos amparados en la ley 20/2002 de Turismo en el medio rural como: campamentos de turismo o camping, albergues juveniles o colonias escolares, casas rurales, los establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales, los complejos turísticos y villas rurales.
- Complejos de Ocio. Parques de atracciones, acuaparks, parques temáticos, campo de golf y otros usos deportivos o recreativos similares
- Establecimientos específicos de restauración. Cafeterías y restaurantes

**4. Condiciones particulares de la edificación**

ALTURA: la edificación tendrá un máximo de dos plantas.

SEPARACIÓN A LINDEROS: Las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m. de los linderos de la parcela.

OCUPACIÓN: las edificaciones ocuparán en planta el 5 % como máximo de la superficie de la parcela.

**5. Infraestructuras y dotaciones**

Deberán cumplir las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

**6. Otras condiciones**

La implantación de estos servicios y edificaciones se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA.

**Art. 10.3.7.- Industria****1. Definición**

Edificación o instalación destinada a la fabricación, manufacturación o elaboración, y almacenamiento de productos vinculados al medio rural, industrias peligrosas o aquellas industrias que por su naturaleza y dimensiones no puedan situarse en suelo urbano y requiera un emplazamiento aislado en suelo no urbanizable.

**2. Implantación**

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

\* *Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.*

\* *Parcela mínima:* 6.000 m<sup>2</sup> o 40.000 m<sup>2</sup> para el caso de la Gran Industria

**3. Usos**

\* Industrias y almacenes de carácter aislado, que por su naturaleza o actividad necesitan de una gran superficie de implantación. Tendrán éstas la consideración de **Gran Industria**. Serán aquellas industrias con superficie en planta edificada superior a los 10.000 m<sup>2</sup> o aquellas que vinculen una superficie transformada superior 15.000 m<sup>2</sup>. Podrán albergar una vivienda para guarda.

\* Industrias o instalaciones cuyo emplazamiento en el medio rural se justifique específicamente por razones legales o técnicas (como por ejemplo industrias nocivas o peligrosas).

\* Industrias vinculadas al medio rural en el que se ubican, destinadas a la manipulación, almacenaje y/o transformación de productos obtenidos de actividades primarias (agricultura, ganadería, actividades cinegéticas y aprovechamiento forestal), en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras en ámbitos olivareros, industrias de transformación de productos hortofrutícolas en ámbitos con agricultura de regadío, etc. Excluye naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.

\* Industrias energéticas tales como centrales térmicas, centrales térmicas de ciclo combinado (gas natural más combustible fósil), plantas de biomasa, parques eólicos.

**4. Condiciones particulares de la edificación**

ALTURA: la que necesite la industria. En caso de superar las dos plantas u 8 m. de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.

SEPARACIÓN A LINDEROS: la edificación se situará a más de 2 veces la altura de la edificación de los linderos de la parcela, con un mínimo de 12,00 metros.

OCUPACIÓN: la edificación no superará en planta el 10 % de la superficie de la parcela, permitiéndose el 30% de ocupación para el caso de Gran Industria.

**5. Infraestructuras y dotaciones**

Se requerirá instalación de agua, energía eléctrica mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior y depuración, y acceso rodado.

#### 6. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Se entenderá que no hay Suelo Urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación específica sectorial, respecto a las demás actividades urbanas, no existe suelo urbanizable desarrollado (planeamiento aprobado definitivamente) o cuando por el tamaño y características de la instalación industrial no sea aconsejable su implantación en el Suelo Urbano disponible.

Se redactarán obligatoriamente Estudio de Incidencia Ambiental y Medidas Correctoras y/o Estudio de Integración Paisajística cuando, a juicio del Ayuntamiento, la actividad que se pretenda implantar, pueda suponer un cambio sustancial del territorio o afecten a lugares muy sensibles por motivos paisajísticos, naturales, científicos, o histórico – culturales.

El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá especificar o justificar, en su caso, a cual de los usos regulados en el presente artículo pertenece la actividad y completar el apartado B “Descripción detallada de la actividad” con información referente al tipo de actividad, materias primas utilizadas, procedencia de la materia prima, productos, procesos de producción, volumen de producción, número de empleos directos e indirectos, mercado que se pretende cubrir y residuos o emisiones generados por la actividad). Asimismo, deberá constar una justificación del cumplimiento de la legislación específica sectorial que le sea de aplicación en razón de la actividad desarrollada por la industria que se pretende implantar.

Esta información detallada servirá para estimar más fehacientemente la vinculación de la actividad al ámbito en el que se inserta y si concurren los requisitos que exige la LOUA para calificar a una actividad como Actuación de Interés Público en suelo no urbanizable.

#### Art. 10.3.8.- Instalaciones extractivas

##### 1. Definición

Instalación destinada a la obtención de materia prima inorgánica del subsuelo o de superficie, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia. Se engloba dentro de la actividad minera.

##### 2. Implantación

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

No obstante, el órgano competente estudiará especial y detalladamente los casos en que este tipo de instalaciones pretendan implantarse en las proximidades de núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose lo perjuicios que ocasionaría en los casos señalados la puesta en servicio de la explotación, y el impacto ambiental, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiere a materias poco valiosas o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc.), el órgano competente podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación definidas para las “industrias”.

##### 3. Usos

- \* Minas a cielo abierto
- \* Minas subterráneas
- \* Canteras
- \* Graveras

##### 4. Condiciones de la instalación

Además de cumplir la legislación específica sectorial que le sea de aplicación y la normativa de protección, en concreto el PEPMF.C, los vertederos de estas instalaciones se localizarán en suelos no protegidos, lugares que no afecten significativamente al paisaje, ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desprendimiento por laderas de montaña o su acumulación en valles. En todo caso, se harán estudios que demuestren que no alteran las escorrentías naturales de los terrenos.

En caso de que la instalación cuente con edificación, deberá cumplir:

ALTURA: En caso de superar las dos plantas o 8m. de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.

##### Cese de las explotaciones

Una vez que estas instalaciones hayan cesado en sus explotaciones, estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cubierta vegetal.

**6. Otras condiciones**

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA.

El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá completar el apartado B "Descripción detallada de la actividad" con datos pormenorizados relativos a:

- La actividad (materiales a extraer, extensión superficial del recurso a explotar, volumen de extracción, vida útil de la explotación, profundidad de la excavación, etc.)
- Estudio previo de no afección a restos arqueológicos, cuando sea previsible su aparición.

**Art. 10.3.9.- Vertedero****1. Definición**

Instalaciones destinadas al vertido y tratamiento, en su caso, de escombros, residuos sólidos urbanos, residuos tóxicos y peligrosos, escombros, enseres etc.

**2. Implantación**

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- \* *Distancia mínima de la instalación a núcleos urbanos: 2.000 m.*
- \* *Distancia mínima de la instalación a eje de carreteras: 500 m.*
- \* *Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 m.*

En el caso de vertederos de residuos inertes se podrán atenuar estas condiciones de implantación, siempre que tengan como objetivo modificaciones concretas e intencionadas de la topografía o aprovechamiento de cavidades preexistentes ( canteras).

\* Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural, exigiéndose por el órgano competente un estudio detallado de este aspecto, así como de las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su implantación.

\* *Parcela mínima.* No se establece

\* Dentro del estricto cumplimiento de la normativa de protección y del PEPMF.C, se asegurará la viabilidad ambiental de la actuación, y en especial se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos y vías pecuarias.

**3. Usos**

- \* Vertederos de Residuos Peligrosos.
- \* Vertederos de Residuos No Peligrosos.
- \* Vertederos de Residuos Inertes
- \* Estercoleros y vertederos de chatarras.

\* Cementerios de coches.

\* Balsas de alpechín.

\* Plantas de tratamientos de Residuos Sólidos Urbanos, Reciclaje de Escombros, Plantas de Transferencia, etc.

**4. Condiciones de la instalación**

En caso de que la instalación cuente con una edificación para caseta, control, pequeña oficina, etc., cumplirá las siguientes condiciones:

ALTURA: una planta.

SEPARACIÓN A LOS LINDEROS: 25 m.

CERRAMIENTO DE PARCELA: la parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las condiciones generales de edificación. Junto a ella y rodeando la parcela sin solución de continuidad, se dispondrán pantallas protectoras de arbolado en doble fila con árboles de hoja perenne, estudiándose las especies más idóneas.

**5. Infraestructuras y dotaciones**

Se requerirá instalación de agua, energía eléctrica y acceso rodado asfaltado, en caso de que se pretenda implantar un vertedero de R.S.U.

**6. Tramitación**

Salvo para la ejecución de servicio público previsto en este Plan, que sólo requieren licencias municipales, en el resto de los supuestos la implantación de estos usos se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA.

**Art. 10.3.10.- Vivienda familiar vinculada a fines agrarios****1. Definición**

Se entiende como tal la edificación de carácter residencial, de uso permanente, temporal o estacionario, pero ineludiblemente vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. Se trata, pues, de una vivienda directa e ineludiblemente vinculada a la explotación agropecuaria.

**2. Implantación**

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

\* *Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 2.000 m.*

\* *Distancia mínima a otras edificaciones residenciales: 200 m* No obstante, podrá situarse a menos de 200 m. de otra única vivienda, siendo en este caso la distancia mínima de ambas a otras edificaciones 300 m.

La edificación principal y las auxiliares quedaran inscritas en el círculo de superficie 2.000 m<sup>2</sup>. Ninguna edificación secundaria distará más de 30 m de la edificación principal.

\* *Parcela mínima: 5 hectáreas.*

Cultivos de regadío	3 ha
Cultivos de secano	5 ha
Dehesas y terrenos forestales	10 ha

**3. Usos**

\* Vivienda agraria. Aquella vinculada directamente a la actividad agrícola, forestal o ganadera.

**4. Condiciones particulares de la edificación**

ALTURA: una o dos plantas (8,00 m.)

OCUPACIÓN. La edificación ocupará en planta el 1,00 % como máximo de la superficie de parcela.

SEPARACIÓN A LINDEROS: 10 m

COMPOSICIÓN: la composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave, prohibiéndose por tanto esquemas compositivos tipo "chalet", propios de zonas urbanas.

MATERIALES: se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y pintarán.

CUBIERTAS: las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica.

CERRAMIENTO DE PARCELA: es lo más deseable, para una mayor integración de la edificación en el entorno, evitar el cerramiento de la parcela; caso de realizarse, se ajustará estrictamente a lo señalado en las Normas Generales de este capítulo.

**5. Tramitación**

La implantación de estas edificaciones requiere de Proyecto de Actuación, por lo que se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Para su autorización el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento correspondiente, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, la documentación registral, catastral, tributaria, agraria, etc. necesaria para acreditar fehacientemente la naturaleza jurídica de los terrenos, la actividad agraria que se desarrolla sobre ellos, la vinculación de la vivienda a la actividad y la justificación de su necesidad.

**Art. 10.3.11.- Infraestructuras**

1.- Se consideran como tales las infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o deban servir a una instalación o construcción de utilidad pública o interés social.

**2.- Tipos**

Se clasifican las infraestructuras interurbanas en los siguientes grupos:

- De superficie:
  - \* carreteras
  - \* vías férreas
  - \* canales
- Aéreas:
  - \* líneas de alta tensión.
  - \* líneas telefónicas
  - \* Estaciones base de telecomunicaciones
- Subterráneas
  - \* redes de agua
  - \* emisarios
  - \* gasoductos
  - \* otras conducciones

**3. Protección ambiental**

Se estará a lo dispuesto en el título V de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y el PEMF.C.

#### 4. Tramitación

Esta clase de actividades comprende usos sometidos a procedimientos distintos para su autorización en suelo no urbanizable:

- a) Las obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143.1 y 170.2, la implantación de infraestructuras y servicios cuya legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística (legislaciones de carreteras, ferrocarriles y obras hidráulicas) y las obras públicas con excepcional o urgente interés público, no constituyen Actuaciones de Interés Público y no requieren licencia municipal. El procedimiento a seguir en estos casos será el establecido en el artículo 170.2. LOUA.
- b) La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos a que se refiere el artículo 52.1.B.e estarán sujetos a licencia municipal.
- c) La ejecución de nuevas infraestructuras no previstas en Planes de Ordenación del Territorio, el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, y las infraestructuras privadas al servicio de más de una explotación, que no se encuentran en el supuesto expresado en los párrafos anteriores (gasoductos, oleoductos, líneas de alta tensión, estaciones base de telecomunicaciones, etc.), se consideran Actuaciones de Interés Público y, por tanto, requerirán Proyecto de Actuación o Plan Especial, según concurran o no las condiciones que establece el artículo 42.4. LOUA. Su tramitación se realizará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA.

TITULO XI.- NORMATIVA ESPECIFICA EN SUELO NO  
URBANIZABLE

## CAPITULO 1.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACION

### SECCION 1ª.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ‘PARQUE NATURAL SIERRA DE HORNACHUELOS’.

#### Art. 11.1.1.1.- Definición y normas generales.(e)

1.- Se incluyen dentro de esta clase de suelos, aquellos terrenos incluidos en el Parque Natural de la Sierra de Hornachuelos, el cual forma parte de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, declarados en virtud de la Ley 2/1.989 de 18 de Julio. Quedan delimitados en los planos de ordenación estructural **OE-A1** y completa **OC-B1**.

2.- La protección se realiza en razón de sus valores ecológicos, paisajísticos, etc., de manera compatible con el desarrollo sostenible de los Municipios incluidos dentro del Parque Natural.

#### Art. 11.1.1.2.- Régimen particular de normativa. (e)

En relación a la autorización de las actuaciones, cambios de uso, categorías de uso, régimen de protección, régimen de autorizaciones y limitaciones de uso en relación a la zonificación particular se estará a lo dispuesto en el Decreto 105/1994, por el que se aprueba el **Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra de Hornachuelos**, durante la vigencia de éste o instrumentos que lo sustituyan.

- Cualquier actuación urbanística deberá contar previamente con informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente, que ajustándose a las condiciones del PORN, contemplará igualmente las condiciones que le sean de aplicación por estas Normas.

- Conforme a las condiciones de regulación de los tipos de edificaciones u obras definidos en el Capítulo III del título X se permiten en este tipo de suelo la implantación (conforme a sus condiciones específicas y en armonización de aquellas derivadas del PORN) de las siguientes edificaciones o instalaciones y/o usos asociados.

- a) Permitidos.
  - Edificación agrícola, forestal o agropecuaria
- b) Autorizables:
  - Sólo tendrán la consideración de construcciones o edificaciones de interés público, las destinadas a la gestión del Parque Natural y al desarrollo del uso público en el mismo.
- c) Prohibidos
  - El resto

### SECCION 2ª.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ‘PARQUE PERIURBANO DE LA SIERREZUELA’

#### Art. 11.1.2.1.- Definición y normas generales. (e)

1.- Se incluyen dentro de esta clase de suelos aquellos terrenos incluidos en el Parque Periurbano de la Sierrezuela que forman parte de la Red de Espacios Naturales Protegidos (E.N.P.) de Andalucía, declarados en virtud de la Ley 2/1989 por la que se aprueba el Inventario de E.N.P y se establecen las condiciones para su protección. Quedan grafiados en los planos de estructural **OE-A1** y completa **OC-B1**.

2.- Se pretende dotar de protección a un espacio que, al estar situado en las proximidades del núcleo urbano, se utiliza por la población malena para su uso recreativo. Así, respetándose el uso primordial del mismo, se le protege para que su utilización no degeneren los valores naturales que encierra.

3. A este espacio se le otorga la consideración de **Sistema General de Espacios Libres** en Suelo No urbanizable.

4.- Este espacio está incluido en el catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PEPMF.C de la provincia de Córdoba, concretamente como los Complejos Serrano de Interés Ambiental denominados CS-19 “ Sierra Morena Central”. Le son de aplicación las Normas Generales del Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico y la norma 37 del Título IV.

#### Art. 11.1.2.2.- Régimen particular de normativa. (e)

Dentro del Parque Periurbano, sólo se permiten los usos, actividades y construcciones que, de acuerdo a la Orden por la que se promulga, autorice la Consejería de Medio Ambiente.

El régimen de usos , no obstante y conforme a los criterios del PGOU y en relación a la legislación sectorial de aplicación, es el siguiente:

- a) Permitidos
  - Ninguno
- b) Autorizables
  - Edificación pública (sólo la vinculada a la gestión del Parque y desarrollo del uso público del mismo).
  - Adecuaciones naturalísticas o adecuaciones
  - Infraestructuras. Sólo las subterráneas.
- c) Prohibidos
  - El resto



**SECCION 3ª.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN “COMPLEJO SERRANO CS- 19. SIERRA MORENA CENTRAL”****Art. 11.1.3.1.- Definición y normas generales. (e)**

1.- Identifica un espacio incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PEPMF.C. de la provincia de Córdoba, concretamente en la categoría de Complejos Serranos de Interés Ambiental, denominado CS-19 “Sierra Morena Central”. Le es de aplicación las Normas Generales del Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico y la Norma 37 del Título IV. Quedan grafiados en los planos de ordenación estructural **OE-A1** y completa **OC-B1**..

2.- Se incluyen en esta clase de suelo aquellos en los que por sus valores naturales (biológicos, faunísticos y paisajísticos, etc.) interesa limitar la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios y que resultan compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

3.- Se excluyen de esta clase de suelo los terrenos pertenecientes al Parque Natural de la Sierra de Hornachuelos y los de las Sierrezuela de Posadas, todos ellos incluidos en sendos tipos de S.N.U. regulados en esta sección primera.

**Art. 11.1.3.2.- Régimen particular de edificaciones e instalaciones. (e)**

Conforme a las condiciones de regulación de los tipos de edificaciones u obras definidos en el Capítulo III del título X se permite en este tipo de suelo la implantación (conforme a sus condiciones específicas y en armonización de aquellas derivadas del PEPMF.C) de las siguientes edificaciones o instalaciones y/o usos asociados.

## a) Permitidos:

- Edificación agrícola, forestal o agropecuaria
- Instalaciones recreativas en el medio rural. Se permitirán siempre que no afecten a elementos o masas de vegetación de calidad, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje natural, ni alteren la topografía originaria del mismo.

## b) Autorizables:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Infraestructuras
- Instalación extractiva
- Vivienda agraria.
- Servicios turísticos. Exclusivamente establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural

## c) Prohibidos:

- Edificación pública
- Servicios de Carreteras
- Servicios turísticos. El resto
- Industria
- Vertedero

**SECCION 4ª.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN FORESTAL. MONTE PUBLICO “ROZAS DE POZUELO”.****Art. 11.1.4.1.- Definición y normas generales. (e)**

1. Se incluyen en esta categoría de suelo los terrenos forestales que poseen la condición de monte público, que cumplen funciones ecológicas, protectoras, de producción y paisajísticas, debiendo ser objeto de protección y conservación de los suelos, regulación de las alteraciones del régimen hidrológico, protección de su biodiversidad, protección de la cubierta vegetal y fauna silvestre, etc. Quedan delimitados en los planos de ordenación estructural **OE-A1** y completa **OC-B1**.

2. Se incluye en esta categoría de suelo el Monte Público “Rozas de Pozuelo”.

3. A este tipo de suelo le es de aplicación la Ley 2/1992, de 15 de Junio, Forestal de Andalucía y el Decreto 208/1977, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

**Art. 11.1.4.2.- Régimen particular de edificaciones e instalaciones. (e)**

Conforme a las condiciones de regulación de los tipos de edificaciones u obras definidos en el Capítulo III del título X se permiten en este tipo de suelo la implantación (conforme a sus condiciones específicas y en armonización de aquellas derivadas del PEPMF.C) de las siguientes edificaciones o instalaciones y/o usos asociados.

## a) Permitidos:

- Edificación vinculada exclusivamente al aprovechamiento forestal
- Instalaciones recreativas en el medio rural, en relación con las figuras de uso público definidas en el art. 103 del Reglamento Forestal.

## b) Autorizables:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Infraestructuras

## c) Prohibidos:

- El resto.

**SECCION 5ª.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.****Art. 11.1.5.1.- Definición y normas generales. (e)**

1. Se incluyen en esta categoría de suelo las Vías Pecuarias tal y como establece el art.39.1 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Quedan grafiados en los planos de ordenación estructural **OE-A1** y completa **OC-B1**.
2. En esta clase de suelo sólo están permitidos, aparte del uso tradicional para tránsito ganadero, aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y actividades compatibles y complementarias.
3. Le son de aplicación las determinaciones previstas en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias.
4. Dado que la red de vías pecuarias no se encuentra deslindada, en los planos de ordenación se representa el trazado de aquellas aproximadamente y a título orientativo. Las vías Pecuarias existentes en el término municipal, su anchura legal y longitud aproximada son las siguientes.

Nº	DENOMINACIÓN	ANCHURA LEGAL(m)	LONGITUD (KM)
1	CAÑADA REAL SORIANA <sup>1</sup>	75,22	12
2	CAÑADA REAL DE CÓRDOBA A SEVILLA <sup>2</sup>	75,22	6,5
3	CORDEL DE PEÑAFLOR	37,61	10
4	CORDEL DEL ALAMILLO A LA ALGAMARRILLA	37,61	2
5	VEREDA DE VILLAVICIOSA	20,89	15
6	VEREDA DE LOS CAMPILLOS	20,89	15
7	COLADA DE LA REDONDA	Irregular	1,5
8	COLADA DE BELLARROSA	12	1,6
9	COLADA DE TORILEJOS	8	11
10	COLADA DE LOS CALAMONES	8	4
11	COLADA DE LOS BARRANCOS ALTOS	8	2
12	COLADA DEL PITO	8	0,5
13	COLADA DEL ALGARROBO AL RÍO	Variable	0,2

<sup>1</sup> El tramo comprendido entre el término municipal de Almodóvar del Río y la colada de Bellarrosa su anchura está reducida a 20,89 m.

<sup>2</sup> El tramo comprendido entre la cañada Real Soriana y el río Guadalquivir, su anchura está reducida a 20,89 m.

**Art. 11.1.5.2.- Modificaciones de trazado previstas por la ordenación del Plan General. (e)**

1. De acuerdo a lo dispuesto en la Ley y Reglamento de Vías Pecuarias, el Plan prevé los trazados alternativos para aquellos tramos de vías pecuarias que se ven afectados por los nuevos desarrollos urbanísticos. Los tramos afectados de vías pecuarias estarán a lo dispuesto en la Ley y Reglamento de Vías Pecuarias y al desarrollo y determinaciones previstas en el PGOU.
2. El trazado alternativo para los tramos afectados queda recogido en el plano correspondiente de ordenación estructura **OE-A1** y completa **OC-B1** "Clasificación y calificación del Territorio".
3. Los nuevos trazados se clasifican dentro de la categoría de Suelo No urbanizable de Especial Protección Vías Pecuarias, otorgándose la consideración de **Sistema General** a los efectos de obtención de los suelos afectados y de su ejecución de forma proporcionada al desarrollo del Plan.

**Art. 11.1.5.3.- Régimen particular de edificaciones e instalaciones. (e)**

Conforme a las condiciones de regulación de los tipos de edificaciones u obras definidos en el Capítulo III del título X se permiten en este tipo de suelo la implantación (conforme a sus condiciones específicas y en armonización de aquellas derivadas la Ley 3/1995) de las siguientes edificaciones o instalaciones y/o usos asociados.

## a) Permitidos:

- Ninguno, salvo los contemplados en el apartado 2 del Art. 11.1.5.1.-

## b) Autorizables:

- Infraestructuras.

## c) Prohibidos:

- El resto.

**SECCION 6ª.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CAUCES FLUVIALES.****Art. 11.1.6.1.- Definición y normas generales. (e)**

1. Quedan incluidas en esta categoría de suelo y en relación al Real Decreto Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y sus Reglamentos, aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes para los que se prevé una serie de normas para su protección fundamentalmente para las siguientes zonas:
  - Para la zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público.
  - Para la zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar sobre él.

Quedan delimitados en los planos de ordenación estructural **OE-A1** y completa **OC-B1**.

2. A estos suelos le es de aplicación la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de aguas y su Reglamento aprobado por R.D. de 11 de abril de 1986-modificado parcialmente por el R.D. 30 de octubre de 1992 de 1992 del Dominio Público Hidráulico.
3. Se establece en ambas márgenes del cauce una banda de 25 m a partir de la zona de servidumbre de uso público como protección urbanística, donde es de aplicación el régimen particular definido en el siguiente artículo.

**Art. 11.1.6.2.- Régimen particular de edificaciones e instalaciones. (e)**

Conforme a las condiciones generales de aplicación anteriores de regulación de los tipos de edificaciones u obras definidos en la Sección 2ª del Capítulo II de este título se permite en este tipo de suelo la implantación (conforme a sus condiciones específicas y aquellas derivadas del PEPMF.C) de las siguientes edificaciones o instalaciones y/o usos asociados.

- a) Permitidos.
  - Edificación agrícola o forestal. Se prohíbe la agropecuaria
- b) Autorizables:
  - Infraestructuras.
  - Edificación vinculada a grandes infraestructuras. Exclusivamente las vinculadas al medio hidrológico.
  - Instalaciones recreativas en el medio rural. Se permitirán siempre que no afecten a elementos o masas de vegetación de calidad, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje natural, ni alteren la topografía originaria del mismo.
- c) Prohibidos:
  - El resto.

**SECCION 7ª.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN HISTÓRICO - CULTURAL.****Art. 11.1.7.1.- Definición y normas generales. (e)**

1.- Se califican como tal las áreas o elementos de interés o de alto valor científico por ser yacimientos arqueológicos, conjuntos o elementos declarados como Bienes de Interés Cultural; yacimientos en proceso de incoación de expediente o yacimientos arqueológicos sin declaración legal expresa, aunque sí recomendada.

2.- El Plan General identifica y localiza aproximadamente en los planos de ordenación estructural **OE-A1** y completa **OC-B1** los B.I.C. y Yacimientos Arqueológicos más importantes situados el término municipal de Posadas.

Patrimonio Histórico: Declarados como Bienes de Interés Cultural.

- Torre de la Cabrilla (km28 Ctra. Córdoba-Posadas)
- Torre del Ocho (km. 150 Ctra. Almadén-Posadas)

Patrimonio Arqueológico:

- Minas de la Plata. Utilizada tanto por los árabes como por los romanos
- Canteras. Cantera romana para la extracción de piezas arquitectónicas como columnas
- Barranco del Búho. Edad de Bronce Medio
- Chaparral de Páez y el Campillo
- Casa del Guardia. Explotación minera de plomo argentífero.
- La Corregidora. Almacén de aceite para su envasado
- Cortijo de la Estrella. Villae romana
- Cortijo de Paterna. Villae romana
- Dehesa de Arriba. Alfares
- Haza de los Látigos. Restos de villa romana con molino aceitero.
- Mingaobe. Restos de un acueducto romano y alfares
- Sierrezuela. Hallazgos de escoria de una mina de plomo argentífero y un dolmen megalítico.

3.- Le es de aplicación la legislación específica vigente, en la actualidad Ley 1/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía, ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, Decreto 32/1993 sobre el Reglamento de Actividades Arqueológicas y Decreto 19/1995 sobre el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía y demás legislación complementaria.

4.- Se establece un ámbito o área de protección urbanística correspondiente a un círculo de diámetro 100 m en torno al elemento, donde es de aplicación el régimen particular definido en el siguiente artículo.

**Art. 11.1.7.2.- Régimen particular de edificaciones e instalaciones. (e)**

- Se prohíbe todo tipo de edificación o actuación de movimiento de tierra, infraestructuras o modificación de la vegetación que pueda alterar el entorno y , de forma cautelar, todos los usos regulados por el Plan para el área en la cual se ubique el elemento. No obstante, podrán ser autorizadas aquellas actuaciones, previamente aprobadas por la Consejería de Cultura, que en base al conocimiento del mismo contemple la no afección, o por el contrario, la mejora del elemento que se protege.

- Complementariamente, a los Bienes de Interés Cultural les será de aplicación la normativa específica para edificios protegidos con Nivel 1 Protección Integral de estas Normas.

#### **SECCION 8ª.- SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICO – NATURAL “LA SIERREZUELA”.**

##### **Art. 11.1.8.1.- Definición y normas generales. (e)**

1.- Integra los terrenos intersticiales localizados entre el Parque Periurbano de la Sierrezuela y el Monte Público “Rozas de Pozuelo”. Se ha considerado oportuno que la normativa urbanística municipal lo identifique y se convierta en garante de su preservación, fundamentalmente, en base a dos objetivos concurrentes:

- Por un lado, la protección de los valores paisajísticos intrínsecos y visuales de toda la Sierrezuela debidos, fundamentalmente, a su relieve emergente y a su importante cubierta vegetal. Además, este espacio constituye, junto con el resto del espolón montañoso en el que se integra, un telón de fondo del Valle del Guadalquivir y un magnífico mirador tanto hacia el Valle como hacia la Sierra.
- Por otro, el mantenimiento de la Biodiversidad y de los procesos ecológicos esenciales.

El Plan General los grafía en los planos de ordenación estructural **OE-A1** y completa **OC-B1**.

2.- Los terrenos delimitados están incluidos en el catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PEPMF.C de la provincia de Córdoba, concretamente dentro de la categoría Complejos Serranos de Interés Ambiental, denominado CS-19 “ Sierra Morena Central”. Les son de aplicación las Normas Generales del Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico y la norma 37 del Título IV.

##### **Art. 11.1.8.2.- Régimen particular de edificaciones e instalaciones. (e)**

Conforme a las condiciones de regulación de los tipos de edificaciones u obras definidos en el Capítulo III del título X se permite en este tipo de suelo la implantación (conforme a sus condiciones específicas y en armonización de aquellas derivadas del PEPMF.C) de las siguientes edificaciones o instalaciones y/o usos asociados.

###### a) Permitidos.

- Edificación agrícola, agropecuaria y forestal
- Instalaciones recreativas en el medio rural. Se permitirán siempre que no afecten a elementos o masas de vegetación de calidad, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje natural, ni alteren la topografía originaria del mismo.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

###### b) Autorizables:

- Infraestructuras
- Vivienda agrícola
- Instalación extractiva

- Servicios turísticos. Exclusivamente establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural.

c) Prohibidos

- Edificación pública.
- Servicios turísticos. El resto
- Servicios de carreteras
- Industria.
- Vertedero.

## CAPITULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN

### SECCION 1ª.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE VALORES PAISAJISTICO – NATURALES“RÍO GUADALQUIVIR”.

#### Art. 11.2.1.1.- Definición y normas generales. (e)

1.- El grado de desarrollo y notable amplitud en algunos puntos del bosque de galería a lo largo del río Guadalquivir lo hacen merecedor de una protección urbanística que garantice su preservación e incluso la rehabilitación en algunos puntos de clara vocación forestal pero en los que la vegetación se encuentra muy deteriorada, normalmente como consecuencia de la actividad extractiva actual o pretérita.

Además, constituye un elemento paisajístico de primer orden, destacando su papel como línea visual de gran fuerza por su continuidad e intensidad de trazo, y singular por su marcado carácter meandriforme.

Por eso se ha considerado oportuno que la normativa urbanística municipal identifique este elemento y se convierta en garante de su preservación fundamentalmente en base a dos objetivos concurrentes:

- Por un lado, la protección de los valores paisajísticos intrínsecos y visuales de este elemento singular
- Por otro, la preservación y mejora de la vegetación de sus márgenes y de los procesos ecológicos esenciales que se producen en este ámbito.

A estos suelos les es de aplicación el Real Decreto Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y sus Reglamentos.

2.- El ámbito delimitado para estos suelos, que incluye el cauce y riberas del río, queda reflejado en la planimetría de las normas, planos de ordenación estructural **OE-A1** y completa **OC-B1**. “Clasificación y Calificación”.

#### Art. 11.2.1.2.- Régimen particular de edificaciones e instalaciones. (e)

La implantación de cualquier uso de los regulados a continuación, contará previamente con la autorización preceptiva de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

- a) Permitidos.
  - Edificación exclusivamente agrícola
- b) Autorizables:
  - Instalaciones recreativas en el medio rural. Se permitirán siempre que no afecten a elementos o masas de vegetación de calidad, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje natural, ni alteren la topografía originaria del mismo.
  - Infraestructuras. Si bien en el caso de las aéreas y de superficie sólo se permite el cruce del cauce, no trazados paralelos al mismo.
- c) Prohibidos
  - el resto.

### SECCION 2.- SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE VALORES AGRICOLAS “LA VEGA”.

#### Art. 11.2.2.1.- Definición y normas generales. (e)

1.- Constituyen esta clase de suelo aquellos terrenos que presentan una calidad agrológica muy buena, es decir, una elevada capacidad productiva y un mínimo riesgo de pérdida de dicha capacidad. Espacialmente se corresponden con los suelos aluviales de la vega del Guadalquivir, incluidos en la Clase II del Mapa de Clases Agrológicas de la Provincia de Córdoba (Consejería de Agricultura y Pesca, 1999). El objetivo de las NN.SS. en esta clase de suelo es la preservación de la identidad rural de los terrenos afectados mediante la conservación del recurso suelo, evitando la implantación de usos que no estén directamente relacionados con la actividad agraria que se desarrolla sobre él. La calidad agrícola de dichos suelos es, en definitiva, muy alta, no sólo a escala municipal sino también regional. Esta categoría aparece identificada y delimitada en los planos de ordenación estructural **OE- A1** y completa **OC-B1** del Plan.

2.- Dentro de este tipo, se identifica una “Zona de inundación frecuente” en la que se considera que el riesgo de inundación es alto. Para su delimitación se ha equiparado esta zona a la zona inundable en periodos de retorno de 5 años en régimen natural por avenidas del Guadalquivir, y que aparece delimitada en la planimetría informativa del Estudio de Impacto Ambiental de estas Normas, realizada a partir de la cartografía facilitada por la CHG.

#### Art. 11.2.2.2.- Régimen particular de edificaciones e instalaciones.

Conforme a las condiciones de regulación de los tipos de edificaciones u obras definidos en el Capítulo III del título X se permiten en este tipo de suelo la implantación (conforme a sus condiciones específicas) de las siguientes edificaciones o instalaciones y/o usos asociados.

- a) Permitidos:
  - Edificación agrícola y agropecuaria.
  - Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- b) Autorizables: Sólo en los suelos no afectados con la delimitación “Zona de inundación frecuente”
  - Infraestructuras
  - Instalación recreativa.
  - Servicio de carreteras
  - Vertedero de inertes
  - Industria vinculada al medio rural ( vega)
  - Instalación extractiva.
  - Vivienda agraria
- c) Prohibidos:
  - Edificación pública.
  - Servicios turísticos
  - Industria . El resto
  - Vertedero. El resto

**SECCION 3ª.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR VALORES HISTÓRICO-CULTURALES.**

**Art. 11.2.6.1.- Definición y normas generales. (e)**

1.- Este tipo de suelo, de carácter puntual, identifica una serie de elementos que forman parte del patrimonio histórico- cultural de Posadas, pero que no gozan de protección desde la legislación de patrimonio histórico. A veces, estos elementos se encuentran más arraigados en el acervo cultural de los habitantes de Posadas que otros elementos del patrimonio histórico- artístico local.

2.- Esta calificación atiende a la protección, conservación y recuperación de este patrimonio, así como a difundir y fomentar el conocimiento del mismo, y a establecer las condiciones, en su caso, de intervención en el mismo o en su entorno.

3.- El Plan identifica y localiza aproximadamente, estos elementos en los planos de ordenación estructural **OE-A1** y completa **OC-B1.**, conforme a la siguiente subcalificación en función de la tipología de los mismos:

**- Como patrimonio cultural: Fuentes, pilares y veneros.**

- pilar del cortijo el Cura
- pilar de Paterna
- fuente de la Teja
- fuente de los Bonillas
- fuente del Almendro.

**- Como patrimonio arquitectónico: Cortijos, Haciendas y Lagares**

- Lagar Alto.
- Cortijo el Campillo Alto y Bajo.
- Cortijo el Escorial.
- Cortijo La Emparedada.
- Cortijo Estrella baja.
- Cortijo La Fundición.
- Lagar.
- Membrillar de Arriba.
- Cortijo de Mingaobe.
- Rancho de los Ciervos.
- Edificaciones en Minas de la Plata

**- Como patrimonio natural:** Según el Inventario de Árboles Singulares de la Provincia de Córdoba promovido por la Diputación de Córdoba en el año 2.001 y específicamente localizado en suelo no urbanizable

- **Acebucho** (Olea europea). Junto a Sierrezuela/ Arroyo de Guadalbaida

**Art. 11.2.6.2.- Régimen particular de edificaciones e instalaciones. (e)**

1.- Para el patrimonio cultural las únicas obras o actuaciones permitidas responderán al mantenimiento, conservación y puesta en valor del mismo. A estos efectos se define un perímetro cautelar de protección en torno al elemento de 20 metros de radio, donde las posibles actuaciones urbanísticas deberá ser aprobadas previamente por el organismo competente o en su caso por el Ayuntamiento.

2.- Para el patrimonio arquitectónico. Las edificaciones podrán ser objeto de obras de conservación, rehabilitación, y reforma recogidas en la normativa particular para Edificios Protegidos en nivel 2º Protección Estructural, definidas en el Título VII con las siguientes condiciones específicas

- Será obligatoria la conservación íntegra del modelo tipológico, entendiéndose por tal el mantenimiento de las edificaciones principales (vivienda, lagar, etc.), disposición de patios, dependencias propias de la actividad originaria (zahurdas, almacén, pajar, etc.) y demás elementos de interés que componen el conjunto.
- Se podrán realizar obras de reforma, siempre que las mismas no afecten a las partes fundamentales del edificio, entendiéndose por tal, además de su estructura arquitectónica, la de los elementos que la integran (altura, volúmenes, composición de fachadas y cubiertas), con las necesarias adecuaciones o adaptaciones a las necesidades del nuevo uso.
- La ampliación de la superficie construida sólo será posible hasta ocupar el máximo del porcentaje establecido para cada uso o tipo de edificación contemplado en estas Normas sobre la parcela catastral. En este caso, la ampliación se realizará de forma que afecte sólo a elementos o edificaciones secundarias o en su caso, que completen las mismas.

La implantación de usos permitida o autorizable responderá, en cada caso, al régimen particular establecido para el suelo o tipo donde se ubique la edificación, quedando expresamente prohibidos, en cualquier caso, el uso de Industria.

3.- Para el patrimonio natural. Será de aplicación el art. 6.3.3 de esta Normas

### CAPITULO 3.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

#### SECCION 1ª.- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL “LA CAMPIÑA”.

##### Art. 11.2.3.1.- Definición y normas generales.

Constituyen específicamente aquellos suelos de calidad agrológica buena, con buena capacidad productiva pero con mayor riesgo de erosión que los terrenos de vega con los que lindan. Desde el punto de vista urbanístico cabe reseñar los condicionantes de tipo geotécnico que poseen debido a su susceptibilidad a deslizamientos del terreno.

La superficie calificada con esta categoría de suelo aparece grafiada en los planos de ordenación completa **OC-B1**.

##### Art. 11.2.3.2.- Régimen particular de edificaciones e instalaciones.

Conforme a las condiciones de regulación de los tipos de edificaciones u obras definidos en el Capítulo III del título X se permite en este tipo de suelo la implantación (conforme a sus condiciones específicas) de las siguientes edificaciones o instalaciones y/o usos asociados.

- a) Permitidos:
  - Edificación agrícola.
  - Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- b) Autorizables:
  - Servicio de carreteras
  - Infraestructuras
  - Instalación recreativa.
  - Vivienda
  - Edificación pública.
  - Industria.
  - Servicios Turísticos
  - Instalación extractiva.
  - Vertedero.
- c) Prohibidos.
  - Ninguno

#### SECCION 2ª.- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL “SUBCUENCA NEOGENA”.

##### Art. 11.2.4.1.- Definición y normas generales.

Identifica una clase de suelo que penetra a modo de cuña en Sierra Morena y que se caracteriza por una calidad agrológica buena, con buena capacidad productiva y riesgo bajo de erosión. Están identificados en el Mapa de Clases Agrológicas de la Provincia de Córdoba como suelos de Clase III. Poseen un valor añadido que es la existencia de un importante acuífero en su subsuelo, que permite la puesta en regadío de los terrenos afectados.

Quedan grafiados en los planos de ordenación completa **OC-B1** del Plan General.

##### Art. 11.2.4.2.- Régimen particular de edificaciones e instalaciones

Conforme a las condiciones de regulación de los tipos de edificaciones u obras definidos en el Capítulo III del título X se permiten en este tipo de suelo la implantación (conforme a sus condiciones específicas) de las siguientes edificaciones o instalaciones y/o usos asociados.

En cualquier caso la implantación de cualquiera de los usos permitidos o autorizables queda condicionada a garantizar expresamente la no contaminación del acuífero existente en el área.

- a) Permitidos.
  - Edificación agrícola.
  - Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- b) Autorizables:
  - Edificación pública.
  - Servicios turísticos
  - Infraestructuras
  - Instalación recreativa.
  - Servicio de carreteras
  - Industria vinculada al medio rural
  - Vivienda
- c) Prohibidos
  - Instalación extractiva
  - Vertedero
  - Industria. El resto



**SECCION 5ª.- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL "ZONA DE TRANSICIÓN SIERRA-VEGA".****Art. 11.2.5.1.- Definición y normas generales.**

Banda de terrenos localizada entre las estribaciones de Sierra Morena y la Vega. Constituyen esta clase de suelo, aquellos que poseen, en general, una calidad agrológica buena, con buena capacidad productiva y riesgo bajo de erosión. Al igual que los suelos de Campiña y de la Subcuenca Neógena, pertenecen en su mayor parte a la Clase III del Mapa de Clases Agrológicas de la Provincia de Córdoba. Parte de esta clase de suelo se beneficia del agua para regadío suministrada por el Canal del Bembézar.

Quedan delimitados en los planos de ordenación completa **OC-B1** del Plan General.

**Art. 11.2.5.2.- Régimen particular de edificaciones e instalaciones**

Conforme a las condiciones de regulación de los tipos de edificaciones u obras definidos en el Capítulo III del título X se permite en este tipo de suelo la implantación (conforme a sus condiciones específicas) de las siguientes edificaciones o instalaciones y/o usos asociados.

- a) Permitidos:
  - Edificación agrícola.
  - Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- b) Autorizables:
  - Servicio de carreteras
  - Infraestructuras
  - Instalación recreativa.
  - Edificación pública.
  - Industria.
  - Servicios Turísticos
- b) Prohibidos
  - Instalación extractiva.
  - Vertedero.
  - Vivienda

## CAPITULO 4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS TERRITORIALES.

### Art. 11.3.1.- Definición y normas generales.

1.- Se definen como aquellos elementos, edificaciones o instalaciones, públicas o privadas necesarios para articular la estructura orgánica y modelo propuesto por el Plan General para el territorio, y caracterizados por formar parte del conjunto de elementos en materia de comunicaciones, espacios libres, dotaciones e infraestructuras y servicios técnicos.

2.- Queda delimitado este suelo en los planos de ordenación estructural **OE- A1** y ordenación completa **OC-B1**, especificándose el tipo de Sistema General conforme al TITULO III.

- Sistema Territorial Viario y de Comunicaciones.
- Sistema Técnico de Infraestructura y Servicios.
- Sistema de Espacios Libres y dotaciones comunitarias.

3. -La delimitación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

### Art. 11.3.2.- Régimen particular.

1. Para el desarrollo de los Sistemas Generales de Espacios Libres delimitados en el presente artículo, a excepción del Parque Periurbano La Sierrezuela, se requerirá la formulación de un Plan Especial conforme a los objetivos especificados en su ficha de planeamiento correspondiente.

2. Será de aplicación el Título III de las presentes normas urbanísticas.

3. Sólo se permiten los usos definidos, para cada sistema.

4. Para las Infraestructuras y Servicios, así como para el sistema viario y de comunicaciones territoriales, se estará a lo dispuesto en su propia normativa sectorial y, en particular, en cuanto a zonas de servidumbres y afección y régimen.

5. Las Normas establecen una banda de protección definida por ambas paralelas a 30 m a ambos lados del eje del trazado, específicamente para las vías de comunicación en proyecto o propuestas. Estas áreas responden a la protección cautelar mínima en la definición orientativa del trazado. Estas vías son

- Variante de la A 431 ( Córdoba - Sevilla).
- Variante de la A-445 ( Posadas – La Carlota)

6. Queda prohibida cualquier edificación o instalación dentro de dichas áreas de protección hasta tanto no sea definitiva la definición del trazado de dichas infraestructuras, por el órgano competente, estando en este caso a lo dispuesto en el apartado 4 del presente artículo. Una vez ejecutado el sistema, desaparece la protección cautelar y se aplica la normativa sectorial vigente y la de la zona en la que se inserta.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS SOBRE VIGENCIA Y ADECUACIÓN DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR EN EJECUCIÓN****1.- Delimitación**

El PGOU delimita en Sectores y Unidades de Ejecución independientes aquellas áreas de suelo urbano y urbanizable derivadas del anterior planeamiento general, con planeamiento de desarrollo aprobado, tanto inicialmente, como provisionalmente o con aprobación definitiva, y por tanto pendientes de adquirir algunas de las restantes facultades urbanísticas. Estos sectores y unidades de ejecución estarán en situación transitoria.

**2.- Desarrollo y Ejecución. Área de reparto y aprovechamiento medio.**

a) El desarrollo y ejecución de la Unidades de Ejecución en situación transitoria se realizará conforme a las determinaciones previstas en el anterior planeamiento, en su aprobación definitiva y adecuándose a las condiciones señaladas en las mismas.

b) El Plan define a cada Sector o Unidad de Ejecución en situación Transitoria, como una propia e independiente área de reparto asignándole como aprovechamiento medio el correspondiente al aprovechamiento medio resultante de la aplicación del anterior planeamiento.

c) La ejecución de la urbanización y edificación quedarán sujetas a las condiciones generales establecidas en el propio planeamiento de desarrollo, o en su caso subsidiariamente o complementariamente a establecidas en este Plan General, y a la Normativa de zonificación tipológica que le sea de aplicación, en su caso.

**3.- Plazos para la ejecución**

Los planes e instrumentos de planeamiento en curso de ejecución podrán continuar ejecutándose hasta la completa materialización de sus previsiones dentro de los plazos por ellos establecidos, o en su defecto de los tres años siguientes a la entrada en vigor la LOUA.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**DISPOSICIONES FINALES.**

**UNICA. Disposición derogatoria.**

Quedan derogadas las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbana de Posadas aprobadas con fecha 14 de Febrero de 1.989 y los instrumentos de planeamiento que desarrollaron sus determinaciones, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones transitorias.

Posadas, Septiembre 2.002/ marzo 2004

---

**Equipo Redactor**

Antonio Peña Amaro  
Arquitecto

Pedro Peña Amaro  
Arquitecto

DISPOSICIONES FINALES